

Årsredovisning för

HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

713200-1038

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Västerby 2 i Järfälla, 713200-1038, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1926, 2:1906, 2:1742, 2:1670 och 2:1669 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960/62. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 298 m². Taxeringsvärdet är 304 946 tkr, varav byggnadsvärdet är 211 772 tkr och markvärdet 93 174 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa..

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	414	26300
Lokaler (ink förråd)	74	542
Garage	14	277
Bilplatser	30	
		27 119

Fastighetsadresser
Månadsvägen 32-74
Veckovägen 31-69

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal utförts av EI & Fastighetsservice AB (EFS). Förvaltare samt HSB ledamot har varit av HSB utsedd Edyta Skora. Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal utförts av J. Bygg & Städ AB. Markskötsel har ombesörjts av Malms trädgårdsanläggningar.

Samfällighet Norrbyparkeringen, 42 % (org. nummer 717200-1343)

Föreningen delar Norrbyparkeringen med brf Västerby och brf Norrby.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Maud Brantlid

Kjell Plosjö

Björn Lindgren

Franz Varga

Edyta Skora

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Stefan Magnusson

Daniel Morton

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kristian Reinoso, Kjell Plosjö och Björn Lindgren samt bland suppleanterna Stefan Magnusson och Daniel Morton.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kristian Reinoso, Ann-Sofie Ihrfors, Maud Brantlid, Björn Lindgren och Kjell Plosjö.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 482 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Lucas Pashalidis fram till 2019-12-23 med Oskar Wallén som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Från 2019-12-24 har Oskar Wallén varit ordinarie.

Valberedning

Valberedning har varit Stefan Sjöberg, Marie Leek och Åsa Arvidsson med Stefan Sjöberg som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Björn Lindgren

Franz Varga

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	22 081	22 602	21 358	20 553	19 639
Årets resultat, tkr	1 871	4 415	2 600	2 325	3 244
Fond för yttre underhåll, tkr	3 675	3 237	1 957	1 410	2 029
Belåning, kr/kvm totalyta	5 591	5 754	5 860	5 949	4 446
Räntekänslighet*	7	7	8	6	3
Soliditet, %	17	16	14	13	14
Årsavgiftsnivå per kvm	819	811	787	772	722
Energikostn/kvm totalyta (el, värme, vatten)	179	184	182	180	166
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	310	326	259	254	314

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 050 250	3 237 296	21 186 098	4 414 935
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		437 708	3 977 227	-4 414 935
Årets resultat				1 870 638
	2 050 250	3 675 004	25 163 325	1 870 638

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 870 tkr.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, radiatorer, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2019. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

Medlemsinformation

Föreningens hemsida har uppdaterats under året.

Föreningens hemsida har adressen: www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby2

Under året har två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby hållits. Frågor som behandlats har varit driften av Norrbyparkeringen, gemensamcontainern.

90,

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden. Två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby har hållits.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick under året till 819 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 30 st överlåts under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda åtgärder under 2019:

- Målning av entré tak, räcken, samt smide Mv Vv.
- Byte av nya dörrar till undercentraler Mv samt låscylindrar till tagg.
- Sopcontainers för de boende 2 ggr.
- Upprustning av lekplatsen Mv 76.
- Applicering av klotterskydd fasad Mv Vv baksidan mot parken.
- Gavelrestaurering klar, avslutad.
- Uppdatering inbrottskydd källardörrar Mv Vv.
- Uppdaterade taggläsare till källarna Mv Vv.
- Uppdatering av boulbanan med utegym.
- Komplettering av buskage vid planteringarna.
- Rekreationsyta renoverad med ny stenläggning och belysning mellan Mv62-64.
- Montering och komplettering av nödbelysning i källare.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar ett negativt resultat efter finansiella poster på 993 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Åtgärder:

- Fortsatt översyn och upprustning av yttre miljö.
- Mindre underhållsåtgärder.
- Målning av allmänna källarutrymmen, cykelrum, skyddsrum.
- Skyddsräcken vid takluckor.

90,

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	25 163 325
Årets resultat	1 870 638
	27 033 963
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	27 033 963
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 366 296
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 048 001
Balanserat resultat efter disposition	28 352 258
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 675 004
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 318 296
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 356 708

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 080 862	22 601 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 153 671	-11 070 379
Planerat underhåll	4	-2 366 296	-462 345
Fastighetsskatt		-599 538	-577 498
Avskrivningar	5	-3 883 209	-3 711 654
		<u>-18 002 714</u>	<u>-15 821 876</u>
Rörelseresultat		4 078 148	6 779 662
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 417	8 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 214 927	-2 373 669
		<u>-2 207 510</u>	<u>-2 364 727</u>
Årets resultat		1 870 638	4 414 935

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	176 137 361	171 919 324
Mark		1 667 064	1 667 064
Markanläggningar	9	372 328	397 150
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	4 935 286
		<u>178 176 753</u>	<u>178 918 824</u>
Summa anläggningstillgångar		178 176 753	178 918 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 133	32 511
Avräkningskonto HSB		9 118 843	8 913 365
Övriga fordringar	11	45 372	35 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	391 005	14 047
		<u>9 564 353</u>	<u>8 995 788</u>
Kassa och bank	13	735 335	658 269
Summa omsättningstillgångar		10 299 688	9 654 057
SUMMA TILLGÅNGAR		188 476 441	188 572 881

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 050 250	2 050 250
Fond för yttre underhåll		3 675 004	3 237 296
		<u>5 725 254</u>	<u>5 287 546</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		25 163 325	21 186 098
Årets resultat		1 870 638	4 414 935
		<u>27 033 963</u>	<u>25 601 033</u>
Summa eget kapital		<u>32 759 217</u>	<u>30 888 579</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	149 853 800	152 629 750
		<u>149 853 800</u>	<u>152 629 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 766 840	1 820 280
Leverantörsskulder		1 974 314	393 828
Övriga kortfristiga skulder	16	95 026	99 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 027 244	2 741 073
		<u>5 863 424</u>	<u>5 054 552</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>188 476 441</u>	<u>188 572 881</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 870 638	4 414 935
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 883 209	3 711 654
Utrangeringar	290 645	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 044 492	8 126 589
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-363 088	322 166
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	862 313	-1 091 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 543 717	7 357 613
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-3 431 783	-4 935 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 431 783	-4 935 286
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-2 829 390	-2 266 927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 829 390	-2 266 927
Årets kassaflöde	282 544	155 400
Likvida medel vid årets början	9 571 634	9 416 234
Likvida medel vid årets slut	9 854 178	9 571 634
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	9 118 843	8 913 365
Kassa och bank	735 335	658 269
	9 854 178	9 571 634

90.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,2	2083
Ombyggnader, stammar	Komponentavskrivning	2,0	2065
Markanläggning	Linjär	5,0	2034
Ombyggnad fasad	Komponentavskrivning	3,3	2063

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 27 955 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

sp.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	188 000	182 000
Mötesarvode	43 764	42 068
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 020	2 000
Arvode föreningsvald revisor	6 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning och konferenser	3 750	7 500
Sociala kostnader	76 283	73 230
	322 817	313 798

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	21 540 445	21 333 824
Hysesintäkter lokaler	228 804	211 442
Hysesintäkter garage och p-platser	281 585	282 475
Försäkringersättning	-	768 296
Övriga intäkter	30 028	5 501
	22 080 862	22 601 538
	22 080 862	22 601 538

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 346 440	1 098 018
Löpande underhåll	1 140 024	2 244 095
El	556 997	591 819
Uppvärmning	3 456 128	3 580 827
Vatten	842 988	775 406
Sophämtning	747 383	695 462
Fastighetsförsäkring	306 783	269 140
Städning	528 066	444 101
Förvaltningskostnader	1 074 421	730 810
Extern revision	23 350	22 125
Personalkostnader	322 817	313 798
Utrangering	290 645	
Kabel-TV	57 669	58 817
Bredband	9 396	15 664
Vinterskötsel	210 996	193 180
Övrig drift	239 568	37 117
	11 153 671	11 070 379

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning	150 600	276 534
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lås- och passersystem	1 032 097	38 035
Utfört underhåll installationer	188 917	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	271 625	-
Utfört underhåll mark	723 057	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	135 463
Utfört underhåll övrigt	-	12 313
	2 366 296	462 345

90.

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 858 387	3 686 832
Markanläggningar	24 822	24 822
	3 883 209	3 711 654

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 971	8 577
Övriga ränteintäkter	446	365
	7 417	8 942

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 210 946	2 370 490
Övriga räntekostnader	3 981	3 179
	2 214 927	2 373 669

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	202 222 369	202 222 369
-Årets anskaffningar	8 367 069	-
-Årets utrangeringar	-322 939	
Summa akkumulerade anskaffningsvärde byggnader	210 266 499	202 222 369
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-30 303 045	-26 616 213
-Årets utrangering	32 294	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 858 387	-3 686 832
	-34 129 138	-30 303 045
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	176 137 361	171 919 324
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	210 000 000	184 000 000
Byggnader - lokaler	1 772 000	1 182 000
	211 772 000	185 182 000
Mark - bostäder	92 000 000	72 000 000
Mark - lokaler	1 174 000	1 516 000
	93 174 000	73 516 000
Summa taxeringsvärde	304 946 000	258 698 000

90

Not 9 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början

2019-12-31 2018-12-31

496 438 496 438

496 438 496 438

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-99 288 -74 466

-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden

-24 822 -24 822

Redovisat värde vid årets slut

372 328 397 150

Not 10 Pågående nyanläggningar

Vid årets början

2019-12-31 2018-12-31

4 935 286

Årets anskaffningar

3 263 501 4 935 286

Omklassificeringar

-8 198 787

Redovisat värde vid årets slut

- 4 935 286

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto

2019-12-31 2018-12-31

3 251 3 328

Skattefordringar

1 579 23 619

Övriga kortfristiga fordringar

40 542 8 918

45 372 35 865

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-tv och bredband

2019-12-31 2018-12-31

14 759 -

Fastighetsförsäkring

322 121 -

Övrigt

54 125 14 047

391 005 14 047

Not 13 Kassa och bank

Nordea

2019-12-31 2018-12-31

337 1 537

Swedbank

679 771 601 505

Handelsbanken

55 227 55 227

735 335 658 269

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	140709	0,94%	2021-12-01	11 812 500
Stadshypotek	198045	1,10%	2020-02-03	2 955 000
Swedbank	2752697876	0,64%	Rörligt	6 415 640
Swedbank	2855434136	0,76%	2024-09-25	22 500 000
Swedbank	2855930083	1,40%	2020-01-24	25 000 000
Swedbank	2856376633	0,81%	2024-06-19	11 437 500
Swedbank	2856376658	0,64%	Rörligt	10 000 000
Swedbank	2857016402	2,30%	2023-11-24	11 500 000
Swedbank	2857577692	1,34%	2021-04-23	12 500 000
Swedbank	2857577726	1,34%	2021-04-23	12 500 000
Swedbank	2858447952	1,92%	2022-11-25	12 500 000
Swedbank	2858447978	2,29%	2024-11-25	12 500 000
				151 620 640

90.

Nästa års beräknade amortering -1 766 840

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **149 853 800**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 142 786 440

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	177 859 800	177 859 800
Varav obelånade	-11 166 500	-7 431 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	166 693 300	170 428 800

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 766 840	1 820 280
	1 766 840	1 820 280

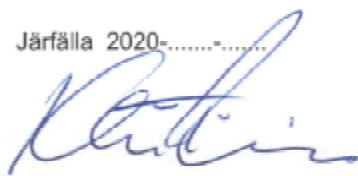
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	95 026	97 151
Övriga kortfristiga skulder		2 220
	95 026	99 371

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 788 751	1 679 940
Upplupna räntekostnader	122 613	193 057
Upplupen el	-	55 168
Upplupen värme	-	713 187
Upplupen sophämtning	-	13 097
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 880	86 624
	2 027 244	2 741 073

Järfälla 2020-.....



Kristian Reinoso



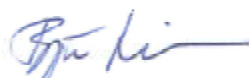
Ann-Sofie Ihrfors



Maud Brantlid



Kjell Plosjö



Björn Lindgren



Franz Varga



Edyta Skora

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-26



Oskar Wallén
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby 2, org.nr. 713200-1038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 2 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter

kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

90.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västerby 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionell omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 26/3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Oskar Wallén

Av föreningen vald revisor