Årsredovisning för

HSB Brf Västerby 2

713200-1038

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Västerby 2, 713200-1038, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Vision
Skapa en god och prisvärd boendemiljö för våra medlemmar.

Verksamhetsidé
Styrelsen och medlemmar skapar genom samarbete en förening med stabil ekonomi och väl fungerande fastigheter.

Mål
1. Stabil ekonomi
2. Väl underhållna fastigheter
3. Väl fungerande styrelse
4. Nöjda medlemmar
5. God boendemiljö

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 m^2. 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
Bilplatser och garage	30 och 14	277
		27 119

Fastighetsadresser
Månadsvägen 32-74
Veckovägen 31-69

Förvaltning
Förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal utförts av El & 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	Ordförande
Ann-Sofie Ihrfors	Vice ordförande/webbansvarig
Maud Brantlind	Sekreterare
Kjell Plosjö	Fastighetsansv./miljö
Björn Lindgren	Ekonomiansvarig
Franz Varga	Parkeringsansv./brandskydd
Edyta Skora	HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter
Ann-Sofie Ihrfors
Björn Lindgren
Maud Brantlind

Avgående styrelsesuppleanter
William Wester

Kristian Reinoso	1 år kvar
Kjell Plosjö	1 år kvar
Franz Varga	1 år kvar

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 499 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Oskar Wallén med Kristoffer Salonen som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Stefan Sjöberg, Pertti Malkki 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
Ordinarie
Kristian Reinoso
Ann-Sofie Ihrfors
Björn Lindgren
Franz Varga

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	*2019*	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning, tkr	22 378	22 081	22 602	21 358	20 553
Årets resultat, tkr	3 620	1 871	4 415	2 600	2 325
Fond för yttre underhåll, tkr	2 357	3 675	3 237	1 957	1 410
Belåning, kr/kvm totalyta	5 412	5 591	5 754	5 860	5 949
Räntekänslighet*	7	7	7	8	6
Soliditet, %	19	17	16	14	13
Årsavgiftsnivå per kvm	827	819	811	787	772
Energikostn/kvm totalyta (el, värme, vatten)	175	179	184	182	180
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	343	310	326	259	254

*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	3 675 004	25 163 325	1 870 638
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 318 296	3 188 933	-1 870 638
Årets resultat				3 619 982
	2 050 250	**2 356 708**	**28 352 258**	**3 619 982**

Styrelsens kommentarer
Föreningen visar ett positivt resultat på 3 620 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 har hållits 2020-05-04. På stämman deltog 23 st. röstberättigade medlemmar 20, varav 1 fullmakter.

Medlemsinformation

Föreningens hemsida och portavlor 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.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 12 stycken protokollförda sammanträden. Ett 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 827 kronor/m2. Står i flerårsöversikten.

Överlåtelser
Av föreningens 414 bostadslägenheter har 31 stycken överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll
Genomförda åtgärder under 2020:

- Nya grillplatser Vv.
- Uppdatering av undercentraler med nya expansionskärl.
- Sopcontainers för de boende 2 ggr.
- Återvinningskärl för matavfall infört.
- Cykelrensning genomförd.
- Skyddsrumsbesiktning genomförd.
- Skyddsräcken monterade vid takluckor.
- Uppdaterade taggläsare med App Mv Vv.
- Komplettering av buskage vid planteringarna.
- Montering och komplettering av nödbelysning i entréer Mv Vv.

Framtida utveckling

Budget för 2021
Budgeten visar ett positivt resultat efter finansiella poster på 4 608 tkr.

Planerade underhåll och investeringar
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 enl UH planen.
- Målning av allmänna källarutrymmen, cykelrum, skyddsrum.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	28 352 258
Årets resultat	3 619 982
	31 972 240
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	31 972 240
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 811 905
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 637 000
Balanserat resultat efter disposition	32 147 145
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 356 708
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-174 905
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 181 803

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	22 378 273	22 080 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-10 685 302	-11 153 671
Planerat underhåll	*4*	-1 811 905	-2 366 296
Fastighetsskatt		-621 065	-599 538
Avskrivningar	*5*	-3 861 864	-3 883 209
		-16 980 136	-18 002 714
Rörelseresultat		**5 398 137**	**4 078 148**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	10 373	7 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-1 788 528	-2 214 927
		-1 778 155	-2 207 510
Årets resultat		**3 619 982**	**1 870 638**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	172 300 319	176 137 361
Mark		1 667 064	1 667 064
Markanläggningar	*9*	347 506	372 328
		174 314 889	178 176 753
Summa anläggningstillgångar		174 314 889	178 176 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 700	9 133
Avräkningskonto HSB		11 789 871	9 118 843
Övriga fordringar	*10*	3 251	45 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	394 070	391 005
		12 206 892	9 564 353
Kassa och bank	*12*	790 290	735 335
Summa omsättningstillgångar		12 997 182	10 299 688
SUMMA TILLGÅNGAR		**187 312 071**	**188 476 441**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 050 250	2 050 250
Fond för yttre underhåll		2 356 708	3 675 004
		4 406 958	5 725 254
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		28 352 258	25 163 325
Årets resultat		3 619 982	1 870 638
		31 972 240	27 033 963
Summa eget kapital		36 379 198	32 759 217
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	68 437 500	149 853 800
		68 437 500	149 853 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*14*	78 317 550	1 766 840
Leverantörsskulder		1 272 972	1 974 314
Skatteskulder		19 949	-
Övriga kortfristiga skulder	*15*	95 026	95 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	2 789 876	2 027 244
		82 495 373	5 863 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**187 312 071**	**188 476 441**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 619 982	1 870 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 861 864	3 883 209
Utrangeringar		290 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 481 846	6 044 492
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	28 488	-363 088
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 239	862 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 591 573**	**6 543 717**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-3 431 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-3 431 783**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-4 865 590	-2 829 390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 865 590**	**-2 829 390**
Årets kassaflöde	**2 725 983**	**282 544**
Likvida medel vid årets början	9 854 178	9 571 634
Likvida medel vid årets slut	**12 580 161**	**9 854 178**

Likvida medel

	2020-12-31	*2019-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	11 789 871	9 118 843
Kassa och bank	790 289	735 335
	12 580 160	**9 854 178**

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 färdigställts. 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder
Av föreningens lån förfaller 76 563 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	*2019*
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	192 000	188 000
Mötesarvode	42 588	43 764
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	2 020
Arvode föreningsvald revisor	4 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 900	3 000
Utbildning och konferenser	-	3 750
Social kostnader	76 189	76 283
	318 677	**322 817**

Not 2 Nettoomsättning

	2020	*2019*
Årsavgifter bostäder	21 762 608	21 540 445
Hyresintäkter lokaler	195 008	228 804
Hyresintäkter garage och p-platser	286 457	281 585
Övriga intäkter	134 200	30 028
	22 378 273	**22 080 862**

Not 3 Drift

	2020	*2019*
Fastighetsskötsel	1 178 996	1 346 440
Löpande underhåll	1 324 228	1 140 024
El	495 177	556 997
Uppvärmning	3 349 473	3 456 128
Vatten	898 153	842 988
Sophämtning	825 638	747 383
Fastighetsförsäkring	322 121	306 783
Städning	474 877	528 066
Förvaltningskostnader	1 127 817	1 074 421
Extern revision	32 250	23 350
Personalkostnader	318 677	322 817
Utrangering	-	290 645
Kabel-TV	59 036	57 669
Bredband	15 457	9 396
Vinterskötsel	50 490	210 996
Övrig drift	212 912	239 568
	10 685 302	**11 153 671**

Not 4 Planerat underhåll

	2020	*2019*
Utfört underhåll lokaler	104 666	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning	221 570	150 600
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lås- och passersystem	-	1 032 097
Utfört underhåll installationer	755 544	188 917
Utfört underhåll huskropp utvändigt	542 625	271 625
Utfört underhåll mark	-	723 057
Utfört underhåll garage och parkering	18 750	-
Utfört underhåll övrigt	168 750	-
	1 811 905	**2 366 296**

90.

Not 5 Avskrivningar

	2020	*2019*
Byggnader	3 837 042	3 858 387
Markanläggningar	24 822	24 822
	3 861 864	**3 883 209**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 946	6 971
Övriga ränteintäkter	427	446
	10 373	**7 417**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 786 664	2 210 946
Övriga räntekostnader	1 864	3 981
	1 788 528	**2 214 927**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	210 266 499	202 222 369
-Årets anskaffningar	-	8 367 069
-Årets utrangeringar	-	-322 939
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	210 266 499	210 266 499
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 129 138	-30 303 045
-Årets utrangering	-	32 294
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 837 042	-3 858 387
	-37 966 180	-34 129 138
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**172 300 319**	**176 137 361**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	210 000 000	210 000 000
Byggnader - lokaler	1 772 000	1 772 000
	211 772 000	211 772 000
Mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
Mark - lokaler	1 174 000	1 174 000
	93 174 000	93 174 000
Summa taxeringsvärde	**304 946 000**	**304 946 000**

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	496 438	496 438
	496 438	496 438
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-124 110	-99 288
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-24 822	-24 822
Redovisat värde vid årets slut	**347 506**	**372 328**

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Skattekonto	3 251	3 251
Skattefordringar	-	1 579
Övriga kortfristiga fordringar	-	40 542
	3 251	**45 372**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kabel-tv och bredband	14 759	14 759
Fastighetsförsäkring	347 877	322 121
Övrigt	31 434	54 125
	394 070	**391 005**

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Nordea	-934	337
Swedbank	735 997	679 771
Handelsbanken	55 227	55 227
	790 290	**735 335**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta i %*	*Konv.datum*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Stadshypotek	140709	0,94	2021-12-01	11 812 500	11 812 500
Stadshypotek	198045	1,10	-	-	2 955 000
Swedbank	2752697876	0,43	2021-03-28	6 348 800	6 415 640
Swedbank	2855434136	0,76	2024-09-25	22 000 000	22 500 000
Swedbank	2855930083	0,47	2021-04-28	24 937 500	25 000 000
Swedbank	2856376633	0,81	2024-06-19	11 187 500	11 437 500
Swedbank	2856376658	0,44	2021-03-28	9 218 750	10 000 000
Swedbank	2857016402	2,30	2023-11-24	11 250 000	11 500 000
Swedbank	2857577692	1,34	2021-04-23	12 500 000	12 500 000
Swedbank	2857577726	1,34	2021-04-23	12 500 000	12 500 000
Swedbank	2858447952	1,92	2022-11-25	12 500 000	12 500 000
Swedbank	2858447978	2,29	2024-11-25	12 500 000	12 500 000
				146 755 050	151 620 640
Nästa års beräknade amortering				-1 754 340	-1 766 840
Nästa års omförhandlingar				-76 563 210	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**68 437 500**	**149 853 800**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				137 983 350	142 786 440

90.

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	177 559 800	177 859 800
Varav obelånade	-15 796 500	-11 166 500
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	161 763 300	166 693 300

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 754 340	1 766 840
Omläggning av lån 2021	76 563 210	-
	78 317 550	**1 766 840**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Inre fond	95 026	95 026
	95 026	**95 026**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	1 898 028	1 788 751
Upplupna räntekostnader	113 022	122 613
Upplupen el	70 018	-
Upplupen värme	513 040	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 769	115 880
	2 789 877	**2 027 244**

Järfälla 2021-03-09

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Maud Brantlind

Kjell Plosjö

Björn Lindgren

Franz Varga

Edyta Skora

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-07

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 2020.

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 2020 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. Revisorernas 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 revisorssed 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.

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.

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 2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt 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 revisorn 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, vidtagna 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 07/04 2021

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor