

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Västerby i Järfälla

Org.nr: 713200-1046

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1400, 2:1408, 2:1666-2:1668 och 2:1701 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960/61. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 36 344 m². Taxeringsvärdet är 272 287 tkr, varav byggnadsvärdet är 194 894 tkr och markvärdet 77 393 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa inkluderar bl.a. kollektiv bostadsrättsförsäkring.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	467	27 304
Lokaler (inkl. förråd)	38	1 835
Bilplatser och Garage	29 och 21	337
Summa		29 476

Fastighetsadresser	Månadsvägen 30
Månadsvägen 16-28	Månadsvägen 63-81
Månadsvägen 21-37	Veckovägen 4-30
Månadsvägen 41-61	Veckovägen 32-44

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare är Niklas Svensson. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av HSB Städ AB. Markskötsel har skötts av Trädgårdsskötsel JE Mark AB.

Samfälligheten Norrbyparkeringen, 33,3 %.

Föreningen äger Norrbyparkeringen tillsammans med Brf Västerby 2 och Brf Norrby.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Jimmy Järvenpää	Ordförande
Marcus Gahlin	Vice ordförande
Judith Faronius	Sekreterare
Malin Hansen	Ledamot
Boo Johansson	Ledamot
Kirsi Kiviluoto	Ledamot, vice sekreterare
Niklas Svensson	HSB-ledamot
Charly Svärd	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Anette Åstrand
Anders Lord
Sandra Ajnefelt
Tomislav Bogavac

Avgående styrelseledamöter (i tur att avgå)

Jimmy Järvenpää
Boo Johansson
Kirsi Kiviluoto
Malin Hansen

Avgående styrelsesuppleanter

Anette Åstrand
Anders Lord
Sandra Ajnefelt
Tomislav Bogavac

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jimmy Järvenpää, Marcus Gahlin, Boo Johansson och Judith Faronius, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

Revisor

Catarina Jerreholt

Revisorsuppleant

Thomas Ring

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Leif Lundberg

Ordförande

Se nedan Händelser under
året Föreningsstämma

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Jimmy Järvenpää
Marcus Gahlin
Judith Faronius
Boo Johansson

Suppleant

Anders Lord

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	24 991	23 144	22 724	21 784	21 297
Årets resultat, tkr	-6 349	4 779	7 329	6 399	6 068
Fond för yttre underhåll, tkr	18 175	17 842	16 998	17 455	17 478
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 232	4 791	2 049	597	713
Räntekänslighet	7,6	6,0	2,6	0,8	1,0
Soliditet, %	20,6	26,2	41,7	64,2	57,0
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	823	799	776	753	739
Utrymme för återinvesteringar och underhåll *)	167	244	291	302	275
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm total yta	173	168,4	174,7	164	160,8

*) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 014 805	0	17 841 799	27 751 008	4 779 493
Vinstdisp enl. stämmobeslut			333 354	4 446 139	-4 779 493
Årets resultat					-6 349 392
Belopp vid årets slut	2 014 805	0	18 175 153	32 197 147	-6 349 392

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på – 6 133tkr. Den största kostnaden för föreningen är för uppvärmning (3 468 tkr) och utrangering stammar (7 095 tkr).

Kostnadsposter som hör till leveranser av fjärrvärme, el, vatten och avlopp har föreningen svårt att styra över eftersom föreningen i hög grad styrs av leverantörernas prissättning.

Under de senaste åren har föreningen genomfört nödvändiga underhållsåtgärder och investeringar. Fortsatta satsningar på underhållsåtgärder och investeringar har gjorts för att vidmakthålla fastigheternas skick och som på sikt även kan ge föreningen energibesparingar och därmed lägre driftskostnader för bl.a. uppvärmning och el. Fastigheter som är från 1960-talet kräver löpande underhåll dock utifrån föreningens förhållanden. För att vidmakthålla en bra boendemiljö för medlemmarna görs årligen genomgång och justeringar av föreningens underhållsplan. Underhållsåtgärder och investeringar behöver dessutom samordnas så att de olika åtgärderna kan utföras utan att störa varandra.

Särskilt två av projekten har blivit mycket fördröjda (elektroniska lås- och passersystemet respektive renovering av tegelgavelväggar). Detta har medfört att det planerade underhållet att renovera föreningslokalen och träningslokalen samt balkongerna vid Månadsvägen 61 – 81 blivit fördröjda.

Under året har arbete lagts ner för att hantera frågor som gäller vattenskador. Det är dels vattenskador som hänför sig till det numera avslutade stambytet och reliningsarbetet, dels andra vattenskador som orsakats av t.ex. boendes renoveringar. I juli 2018 inträffade översvämningar i framförallt A-husets källare efter kraftiga regnskurar. Översvämningen orsakade skador i boendes källarförråd och lokalhyresgästers lokaler samt av källargolv.

Det nya lås- och passersystemet och andra åtgärder såsom utbyte av mekaniska lås, brytskydd och ståldörrar bedöms ha minskat att obehöriga vistas i föreningens hus. Tyvärr förekommer ändå fall av brott och störningar t.ex. stöld av cyklar i cykelrum och inbrott i bl.a. källarförråd. Detta medför att

styrelsen framöver behöver fortsätta med olika säkerhetshöjande åtgärder. Det är viktigt att boende ser till att hålla ytterdörrar stängda och inte släppa in obehöriga personer i husen.

Arbetet med att hantera frågor som rör andrahandsupplåtelser och otillåtna andrahandsupplåtelser tar alltmer tid av styrelsens arbete. Vid genomförande av de olika projekten (stambyte, elektroniska lås- och passersystemet samt OVK – Obligatorisk ventilationskontroll) har det uppmärksammats att det förekommer eller finns anledning att anta att det förekommer otillåtna andrahandsupplåtelser. I vissa fall har det även uppmärksammats olika sorters störningar från andrahandshyresgäster. Det kräver en hel del arbete från bl.a. styrelsen och HSB-jurister för att hantera sådana fall. Bostadsrättshavare har i vissa fall valt att sälja sin bostadsrätt. Styrelsen har tagit ett policybeslut om att endast godkänna ansökan om andrahandsupplåtelse av bostadsrätt med sex månader åt gången. Om bostadsrättshavaren avser att hyra ut därefter så har denne att åter ansöka på nytt.

Vid K-huset (Veckovägen 32 – 44) har, efter stamreoveringens avslut, uppföljning av varm- och kallvattenförbrukningen kunnat genomföras. Resultatet är mycket gott, förbrukningen har i väsentlig grad minskat, dessutom långt över förväntan. Nya köks- och badrumsblandare samt duschmunstycket ser ut att ha bidragit till det goda resultatet. Tyvärr förekommer det att boende vid reovering av t.ex. kök ersätter de nya blandarna med andra blandare samt tar bort det förstärkningsjärn till köksblandare som föreningen låtit få inmonterad. Det finns risker med att boende som monterar in egna blandare låter montera in blandare av sämre kvalitet och som kan orsaka störningar i vattendistributionen i husen, men också att vattenförbrukningen kan öka.

En del av föreningens, och även boendes, kostnader påverkas av hur vi boende agerar, t.ex. hur vi använder vatten, hur vi vädrar, att vi slänger och sorterar våra sopor på rätt sätt och att vi låser efter oss. Det är möjligt att hålla nere driftkostnader. Att boende slänger sopor i bl.a. källargångar, ger inte bara en sämre boendemiljö. Det kostar även föreningen att ta bort soporna. Vidare förekommer det att boende installerar tvätt- och diskmaskiner på ett icke fackmannamässigt sätt. Sådana installationer har vållat störningar av varmvattendistributionen lokalt för vissa boende, samtidigt som vatten förbrukas till ingen nytta. Vidare vållas vattenskador på grund av felaktiga installationer eller dåligt underhållna och bristfälliga anslutningar. Ökad vattenförbrukning och vattenskador orsakar årligen kostnader för föreningen, som i förlängningen medför kostnader för medlemmarna eftersom föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre/högre kostnader för föreningen påverkar månadsavgiften.

Styrelsen har lagt ner arbete med att förbättra informationen till medlemmarna. Information publiceras löpande genom hemsidan och de nya informationstavlorna i trapphusen samt genom nyhetsbrev. Under verksamhetsåret 2018 har publicerats 3 stycken nyhetsbrev. Antalet personer som meddelat att dessa vill ha nyhetsbrev har ökat. Vill du ha nyhetsbrev skickat till din e-post hör av dig till någon i styrelsen. Vidare ta gärna del av information som läggs på informationstavlorna i trapphusen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 30 maj 2018. På stämman deltog 69 stycken röstberättigade medlemmar varav fem fullmakter som registrerades i röstlängden.

Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag om att föreningen ingår ett gruppanslutningsavtal för bredband och IP-telefoni med Telenor.

Vad gäller förslag att anta nya stadgar för första läsning ställdes frågor och diskussioner uppkom om punkter under förslag till nya §31 och §32 varefter stämman beslutade att återremittera förslaget till nya stadgar till styrelsen och återkomma med reviderat förslag.

Stämman beslutade att styrelsen får i uppdrag att tillsammans med Leif Lundberg (valberedningens ordförande) ta fram ytterligare ett eller två namn till valberedningen under verksamhetsåret.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 538 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 16 stycken protokollförda styrelsemöten.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2018 har följande större underhållsåtgärder och investeringar genomförts eller pågår i föreningen:

- * Stamprojektet: Projektet har avslutats i maj 2018. De sista lägenheterna och reliningen av avloppsrör i bottenplattan i Hus A (Månadsvägen 16–28) har färdigställts. Byggbodar m.m. har avetablerats. Under verksamhetsåret 2018 har hållits 7 stycken protokollförda möten, s.k. byggmöten, som avser stamprojektet. Kvarstår att i början av 2019 genomföra 2-årsbesiktning av entreprenaden.
- * Installation av nytt elektroniskt lås- och passersystem: Projektet har haft betydande problem med att få en stabil driftsättning. Det har förekommit olika slags brister särskilt vad gäller porttelefoner och offlineläsare. Efter flera besiktningar har entreprenaden i oktober 2018 godkänts. Under verksamhetsåret 2018 har hållits 21 stycken protokollförda möten som avser nytt låssystem. Ekonomimöten har genomförts varvid ekonomisk ersättning lämnats till föreningen för försening av projektet bl.a. förseningsviten har utgått och avdrag för kostnader för utfört arbete och komponenter i projektet har gjorts. Kvarstår montering av elektroniska lås till sopbehållare som har senarelagts eftersom leverantören av låskomponenter under 2019 kommer att börja sälja nytt elektroniskt lås för sopbehållare.
- * Renovering av tre tegelgavelväggar Veckovägen 32, Veckovägen 44 och Månadsvägen 81: Projektet har haft betydande problem med att bli färdigställt. Efter flera besiktningar har entreprenaden i november 2018 godkänts. Det kvarstår dock att avhjälpa brister som uppmärksammats vid besiktning. På gavlarna har monterats ny fasadbelysning. Under verksamhetsåret 2018 har hållits 10 stycken protokollförda möten.
- * Ny lekplatsutrustning m.m. har monterats på innergården. För att ersätta uttjänt lekplatsutrustning så har en stor vippgunga (blommor och bin), en liten vippgunga (motorcykel), en karusell med stänger samt en gungställning (en fågelbogunga och två däckgungor) monterats. Nytt fallskydd (sand) har lagts runt nya utrustningen. Vidare har ny stockmöbel ersatt den uttjänta vid lilla grillplatsen.

Vidare har under verksamhetsåret 2018 följande underhållsåtgärder genomförts eller pågår:

- Ny tvättutrustning för att ersätta äldre maskiner har köpts in. För tvättstugor i A-huset (Månadsvägen 16--22) har föreningen fått driftsatta: 6 stycken tvättmaskiner. Därmed är nästintill all tvätt- och torkutrustning utbytt i samtliga tvättstugor. Samtliga ska vara individuellt bokade för att undvika dubbelbokningar. Vidare har bokning via internet t.ex. via app blivit driftsatt.
- Kvarvarande utbyte av uttjänta armaturer i trapphus till LED-armaturer har utförts.
- Nya plåtvindskivor till gavlarna Veckovägen 32, Veckovägen 44 och Månadsvägen 81 har monterats. I samband med besiktning av tegelgavelväggar har uppmärksammats behov av att åtgärda bristande plåtvindskivor.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och ventilationsarbeten. OVK har genomförts i samtliga av föreningens hus. Brister har åtgärdats i lägenheternas ventilation. I en del fall behöver bristerna undersökas ytterligare. Brister i hyreslokal där förskoleverksamhet bedrivs har uppmärksammats och medfört en del åtgärder för att ge bl.a. god ventilation.
- Ny fasadbelysning monteras på en del fasader för att ersätta den nuvarande uttjänta. Kommer att utföras i etapper.

Miljö och trädgård

- Trädgårdsskötsel, JE Mark AB, har under året utfört skötsel av föreningens grönområden. Styrelsen håller på med att ta fram ett nytt trädgårdsskötselavtal.
- Föreningen har tidigare i år beställt en trädvårdsplan som bl.a. innehåller en konditionsbedömning av föreningens träd och nyplanteringsförslag. Arborister har under hösten 2018 låtit beskära flera av föreningens träd på innergården och bl.a. tagit bort ett träd.
- Föreningen har låtit återplantera vinbärsbuskar och nyplantera plommonträd på innergården.
- Pallkrageodling har funnits på innergården. Pallkragarna och en del matjord blev kvar från de evakueringsodlingsytor som fanns under tiden markarbeten utfördes. Pallkragarna har fått användas av boende för gårdsodling. Alla boende som önskar odla är välkomna att vara med. Mer information finns bl.a. på föreningens hemsida.
- Grovsopuset har öppet, måndag och torsdag kl. 7.00 – 9.00 och kl. 17.00 – 19.00. Här slänger boende emballage, kartonger och andra former av grovsopor, samt viss el- och elektronikavfall. Dock får vitvaror såsom spisar och kyl/frysåp inte slängas i grovsopuset.
- Grovsopuset får fr.o.m. den 1 januari 2019 användas endast av boende som är medlemmar i Brf Västerby och Brf Västerby 2. Detta eftersom Brf Norrby valt att inte längre låta grovsopuset användas av sina medlemmar.
- Görvälns återvinningscentral är ett lämpligt ställe att slänga grovsopor på. Mer information om återvinning finns på kommunens hemsida: <http://www.jarfalla.se/bygga-bo--miljo/avfall-och-atervinning/atervinningsstationer.html>.
- Återvinningsstation finns på innergården och bakom grovsopuset för plast- och metallavfall. Plastavfall töms varannan vecka och metallavfall töms en gång per månad.
- Det är viktigt att alla respekterar och medverkar till att Brf Västerby kan ha en sund, trivsamt och bra miljö att leva och bo i.
- Föreningens sopinsamlingssystem bidrar till en bättre miljö och boendemiljö. Dessa är slutna system som inte är åtkomligt för bl.a. skadedjur. En förutsättning för att systemet och tömningsrutiner ska fungera är bl.a. att parkeringsreglerna vid behållarna följs. Föreningen får betala för framkörningen, även om inte transportbilen kommer åt för att tömma behållarna. Vidare förekommer det mycket ofta att sopor som inte hör hemma i hushållssoporna hamnar där p.g.a. missbruk av systemet. Andra former av grovsopor medför att föreningens sophantering inte fungerar på ett optimalt sätt. Misskötsel medför nedskräpning av föreningens ytor, t.ex. källargångar och trapphus samt utanför grovsopuset. Detta medför onödiga kostnader.
- Grovsopcontainer har varit utplacerat på innergården nästan varje kvartal. Resultatet har huvudsakligen varit gott och stora mängder sopor har transporterats bort.
- Åtgärder har vidtagits för att bekämpa råttor. Anordningar med råttgift har installerats på innergården och vid A-husets gatusida.
- För att följa bestämmelser i lagen (2003:778) om skydd mot olyckor om brandskydd är det bl.a. nödvändigt att hålla trapphuset fritt från brännbart material, t.ex. barnvagnar och pulkor, och sådant som kan försvåra en utrymning, t.ex. cyklar. I källarna finns särskilda utrymmen för att förvara barnvagnar och cyklar.

Trafik

Kommunen har meddelat att det inte finns medel att anslå för målning av parkeringsrutor på mittenparkeringen. Järfälla gatukontor anlitar ett bolag för övervakning av att parkeringsbestämmelserna på kommunens mark följs.

De tre föreningarna som äger Norrbyparkeringen (dvs. såsom en samfällighet Brf Norrby, Brf Västerby och Brf Västerby 2) har enats om bl.a. rutiner för köp av parkeringstillstånd för Norrbyparkeringen. Den boende som önskar köpa parkeringstillstånd ska bl.a. göra en inbetalning till ett plusgirokonto. Anledningen till rutinen är att föreningarna bl.a. vill komma ifrån en fysisk kontanthantering. Närmare information finns på föreningens hemsida och har även anslagits på anslagstavlor i trapphusen. Parkeringsbevakning av Norrbyparkeringen utförs av Q-park.

Under 2018 har staket monterats längs en del vid Norrbyparkeringen och en del asfalteringsarbete utförts.

Det förekommer otillåten trafik och parkering av bilar på innergården och körning på grönytor. Föreningen har ingått ett nytt avtal om parkeringsövervakning och låtit placera hinder för att försvåra otillåten körning.

Årlig besiktning

Inre och yttre besiktning har genomförts.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från i genomsnitt 799 kronor/m² till 823 kronor/m² den 1 januari 2018.

Överlåtelse

Av föreningens 467 bostadslägenheter har 49 stycken överlåtits under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Föreningen har en egen hemsida med information om föreningen. Där finns även aktuell information. Adressen till hemsidan är: <https://www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby>. På föreningens anslagstavlor och i de kommande informationstavlorna i trapphusen finns också information. Förutom synpunkter, frågor och dylikt, får föreningen numera också bl.a. en del skrivelser via e-post. Föreningens e-postadress är: vasterby@bredband.net.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har den 2 juni 2018 anordnat en gårdsfest med korvgrillning och dryck samt lekar för barn. Höstfest har anordnats den 16 september med korvgrillning och dryck samt lekar för barn.

Det årliga adventsfikat med servering av glögg, kaffe, lussekatter och pepparkakor i Pub 81 samt pyssel för barn och vuxna ha anordnats den 9 december.

Motionslokalen har tyvärr fått hållas stängd p.g.a. störningar i lokalen (förekommit missbruk av narkotika och viss skadegörelse respektive nedskräpning). Arbete pågår inom styrelsen om hur kunna ha en motionslokal och samtidigt förhindra eller motverka störning.

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeten visar att beräknat resultat -3 880 tkr. Styrelsen beslutade om 2 % höjning av avgifterna för 2019. Avsättning till fond för yttre underhåll är budgeterad till 665 tkr enligt underhållsplan. Uttaget från fond för yttre underhåll är uppskattad till 6 650 tkr motsvarande budgeterad kostnader för planerat underhåll 2019.

Kostnadsbesparingar

Utbytet till nya köks- och badrumskranar samt duschmunstycket har bidragit till lägre vattenförbrukning. Fullt genomförd stam- och badrumsrenovering bör ge lägre framtida förbrukningskostnader vad avser varm- och kallvattenförbrukning. Utbyte av armaturer till LED bör bidra till lägre förbrukning av el. Isolering av vindsbjälklag bör ge lägre kostnader för uppvärmning.

Inkomstökningar

Föreningen har hyrt ut lediga lokaler varav en större ledig lokal vid Månadsvägen 35. Några lokaler har under bl.a. stambytesarbetet inte kunnat hyras ut då det t.ex. har utförts arbeten i lokalen eller dessas närhet. Vidare pågår en inventering av ytterligare lämpliga lokaler att hyra ut.

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. Under året har underhållsplanen reviderats.

Framtida åtgärder

- Föreningens tre tegelgavelsidor (Månadsvägen 81, Veckovägen 32 och 44) har renoverats. Kvarstår en del besiktningsanmärkningar att avhjälpa och detta bedöms vara färdigt i början av 2019.
- Åtgärder behöver vidtas för att iordningsställa matavfallsåtervinningsbehållare och hur hanteringen av matavfall för återvinning ska vara i föreningen.
- Gång- och cykelvägar på innergården behöver renoveras genom att ny asfalt läggs. Vid vissa ställen behöver ny kantsten sättas och nya cykelställ monteras.
- Föreningslokalen inkl. styrelserum och träningslokalen är i dåligt skick och behöver renoveras.
- Balkonger vid Månadsvägen 61 – 81 behöver renoveras. Senare behöver även balkonger vid Veckovägen 32 – 44 renoveras.
- En del lekplatsytor behöver få nytt fallskydd (sand).
- Utomhusbelysning behöver bytas och eventuellt kompletteras med ytterligare armaturer.
- Trapphusens ytskikt behöver renoveras.
- Fördjupad genomgång av underhållsplanen bör genomföras för att säkerställa att den är uppdaterad.
- Genomgång och åtgärder av källarutrymmen m.m. avses att göras löpande. Det kan vara fråga om att se över behov av ny belysning samt bättra på källarförråd så att dessa får bättre konstruktion vad gäller t.ex. insyn och brandsäkerhet samt ommålning av källargolv och ev. väggar.
- Elrevision. Utbyte av armaturer i föreningens hus till lågenergimodeller (LED) sker löpande, dock är nuvarande armaturer mycket slitna. Belysningen i föreningens hus ersätts i regel med ny armatur som är mer energieffektiva och ger lägre driftskostnader.
- Tilläggsisolering i bl.a. vindsbjälklag, särskilt där värmeläckage finns, behöver utföras. Detta för att energieffektivisera och få lägre driftskostnader t.ex. att inte behöva röja snö och ta bort is från taken.
- Utbyggnad av gångbryggor till serviceutrustningar där bryggor i vindar saknas behöver utföras.
- Utbyte av radiatorventiler i K-huset, dvs. Veckovägen 32 – 44.
- Allmänt finns behov av att förbättra innergårdens mark och växtlighet. Bör ske i etapper.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	32 197 147
Årets resultat	<u>-6 349 392</u>
	25 847 755

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	25 847 755
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 418 629
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	<u>-100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	27 166 384

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	18 175 153
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-1 318 629</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	16 856 524

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	24 678 642	23 144 233
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-21 689 672	-14 165 319
Planerat underhåll	Not 4	-1 418 629	-755 646
Fastighetsskatt		-686 315	-676 975
Avskrivningar	Not 5	-4 897 199	-1 566 271
Summa fastighetskostnader		-28 691 814	-17 164 211
Rörelseresultat		-4 013 172	5 980 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 355	4 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 343 576	-1 204 660
Summa finansiella poster		-2 336 220	-1 200 529
Årets resultat		-6 349 392	4 779 493

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	209 136 803	51 663 623
Mark		1 628 000	1 628 000
Inventarier	Not 9	1 772 893	1 599 788
Pågående byggnation	Not 10	37 500	138 457 221
Summa anläggningstillgångar		212 575 196	193 348 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		393 596	68 495
Avräkningskonto HSB		8 144 534	5 606 095
Övriga fordringar	Not 11	158 405	179 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	589 774	459 208
		9 286 310	6 313 135
Kassa och bank	Not 13	589 714	514 207
Summa omsättningstillgångar		9 876 023	6 827 342
Summa tillgångar		222 451 219	200 175 974

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
		0	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll		18 175 153	17 841 799
		20 189 958	19 856 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		32 197 147	27 751 008
Årets resultat		-6 349 392	4 779 493
		25 847 755	32 530 501
Summa eget kapital		46 037 713	52 387 105
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	168 639 216	114 393 216
Övriga långfristiga skulder	Not 16	0	15 354 087
		168 639 216	129 747 303
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 520 000	1 055 000
Leverantörsskulder		1 147 769	13 043 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 970 327	1 633 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 136 195	2 309 942
		7 774 290	18 041 565
Summa skulder		176 413 506	147 788 868
Summa eget kapital och skulder		222 451 219	200 175 974

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-6 349 392	4 779 493
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 897 199	1 566 271
Utrangering stammar	7 094 964	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	5 642 771	6 345 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-434 735	71 669
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-10 267 275	7 264 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 059 239	13 681 781
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-30 944 557	-85 405 068
Investeringar i maskiner/inventarier	-274 170	-547 458
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-31 218 727	-85 952 526
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	38 891 913	74 171 365
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	38 891 913	74 171 365
Årets kassaflöde	2 613 947	1 900 620
Likvida medel vid årets början	6 120 301	4 219 681
Likvida medel vid årets slut	8 734 248	6 120 301
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	8 144 534	5 606 095
Kassa och bank	589 714	514 207
Summa likvida medel	8 734 248	6 120 301

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	1,1	2079
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2,0	2068
Inventarier	Linjär	5,0	2036

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 001 tkr till omförhandling under 2019. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	177 136	146 409
Mötesarvoden	172 173	125 200
Arvode föreningsvald revisor	9 000	0
Övriga arvoden och ersättningar	9 108	9 750
Utbildning	0	5 000
Kostnad för konferenser	7 500	7 500
Sociala kostnader	100 410	72 331
Summa	475 327	366 190

HSB Brf Västerby i Järfälla
Org.nr: 713200-1046

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	22 468 028	21 813 048
	Årsavgifter lokaler	16 135	0
	Hysesintäkter lokaler	1 048 474	994 940
	Hysesintäkter garage och p-platser	234 658	228 657
	Sophämtning vidarefakturerad	454 480	45 548
	Försäkringsersättningar	432 752	103 725
	Vidarefakturerad kostnad vattenskada	137 269	
	Vidarefakturerad kostnad besiktning	13 681	
	Övriga intäkter	40 468	125 618
	Brutto	24 845 945	23 311 536
	Avsatt till inre fond	-167 303	-167 303
		24 678 642	23 144 233
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 821 134	1 768 735
	Löpande underhåll	2 227 227	2 499 822
	El	665 060	699 415
	Uppvärmning	3 468 403	3 251 195
	Vatten	907 270	955 764
	Sophämtning	1 058 806	1 014 481
	Fastighetsförsäkring	424 214	446 903
	Städning	672 766	598 440
	Förvaltningskostnader	1 505 829	1 486 083
	Extern revision	25 125	21 500
	Personalkostnader	475 327	372 040
	Kabel-TV	139 855	139 666
	Bredband	178 559	4 176
	Vinterskötsel	244 858	170 062
	Obligatorisk OVK	0	121 093
	Utrangering stammar	7 094 964	
	Övrig drift	780 275	615 944
		21 689 672	14 165 319
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av lokaler, ytskikt	30 606	634 423
	Underhåll av installationer, belysning	430 313	0
	Underhåll av markytor, lekutrustning	488 719	0
	Underhåll av garage och p-platser	432 915	46 410
	Underhåll övrigt	36 076	74 813
		1 418 629	755 646
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	850 503	1 478 915
	Om- och tillbyggnad	3 945 631	0
	Maskiner och inventarier	101 065	87 356
	Markanläggningar	0	0
		4 897 199	1 566 271
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 407	1 734
	Ränteintäkter bankkonto	598	652
	Övriga ränteintäkter	1 350	1 745
		7 355	4 131
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 342 071	1 204 660
	Övriga räntekostnader	1 505	0
		2 343 576	1 204 660

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	91 627 756	91 627 756
Utrangering stammar	-9 060 405	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 567 351	91 627 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 694 303	-47 674 871
Utrangering stammar	1 965 441	0
Årets avskrivningar	-850 503	-1 019 432
Utgående avskrivningar	-47 579 365	-48 694 303
Bokfört värde byggnader	34 987 986	42 933 453
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 189 653	0
Årets investeringar	169 364 278	9 189 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 553 931	9 189 653
Ingående ackumulerade avskrivningar	-459 483	0
Årets avskrivningar	-3 945 631	-459 483
Utgående avskrivningar	-4 405 114	-459 483
Bokfört värde ombyggnader	174 148 817	8 730 170
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	209 136 803	51 663 623
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	191 000 000	191 000 000
Byggnad - lokaler	3 894 000	3 894 000
	194 894 000	194 894 000
Mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	2 393 000	2 393 000
	77 393 000	77 393 000
Taxvärde totalt	272 287 000	272 287 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 747 127	1 199 669
Årets investeringar	274 170	547 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 021 297	1 747 127
Ingående avskrivningar	-147 339	-59 983
Årets avskrivningar	-101 065	-87 356
Utgående avskrivningar	-248 404	-147 339
Bokfört värde	1 772 893	1 599 788
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	138 457 221	62 241 806
Årets anskaffning - stambyte	28 524 650	73 004 197
Årets anskaffning - dränering		9 184 565
Årets anskaffning - skalskydd	391 624	3 216 305
Årets anskaffning - balkonger	37 500	
Överfört till byggnad/ombyggnad (skalskydd)	-3 624 930	
Överfört till byggnad/ombyggnad (dränering)		-9 189 653
Överfört som till- och ombyggnad (stambyte)	-163 748 565	0
Bokfört värde pågående byggnation	37 500	138 457 221

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		119 790	119 790		
Skattefordringar		2 912	12 252		
Övriga fordringar		35 703	47 295		
		158 405	179 337		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		393 341	424 214		
Kabel-TV		34 973	34 994		
Övrigt		161 460	0		
		589 774	459 208		
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto		424 507	349 598		
Bankkonto		995	995		
Bankkonto		164 212	163 614		
		589 714	514 207		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 014 805	0	17 841 799	27 751 008	4 779 493
Vinstdisp enl. stämmobeslut			333 354	4 446 139	-4 779 493
Årets resultat					-6 349 392
Belopp vid årets slut	2 014 805	0	18 175 153	32 197 147	-6 349 392
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	180184	1,90%	2024-07-30	24 775 000	100 000
Stadshypotek	192225	1,24%	2021-10-30	5 600 000	80 000
Stadshypotek	213800	1,10%	2019-03-01	4 812 500	50 000
Stadshypotek	215334	1,56%	2022-03-30	1 792 416	100 000
Stadshypotek	215338	1,67%	2022-03-01	24 825 000	100 000
Stadshypotek	232698	1,22%	2022-06-01	24 775 000	150 000
Stadshypotek	261115	1,46%	2022-10-30	24 600 000	400 000
Stadshypotek	282038	1,52%	2023-03-01	24 700 000	400 000
Stadshypotek	294959	1,53%	2023-06-01	26 111 000	0
Stadshypotek	297018	1,34%	2023-06-01	4 980 000	40 000
Stadshypotek	62214	1,03%	2019-03-04	1 825 000	50 000
Stadshypotek	839768	1,03%	2019-03-04	1 363 300	50 000
				170 159 216	1 520 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					168 639 216
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					162 559 216
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				171 506 000	116 506 000
Varav obelånade					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				171 506 000	116 506 000
Not 16 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit				0	15 354 087
				0	15 354 087

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 520 000	1 055 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	89 871	0
Arbetsgivaravgifter	63 961	0
Mervärdesskatt	0	4 893
Inre fond	1 595 826	1 495 391
Övriga kortfristiga skulder	220 669	133 019
	1 970 327	1 633 303
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 853 894	1 899 975
Upplupna räntekostnader	130 084	106 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 152 217	303 460
	3 136 195	2 309 942

Järfälla den 2019-03-14

Jimmy Järvenpää

Marcus Gahlin

Judith Faronius

Bo Johansson

Malin Hansen

Kirsi Kiviluoto

Niklas Svensson

Charly Svärd

Vår revisionsberättelse har 2019-03-14 avgivits beträffande denna årsredovisning

Catarina Jerreholt
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby i Järfälla, org.nr. 713200-1046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby i Järfälla för år 2018.

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 2018 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. Revisornas 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.

Uppllysning 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 fel.

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 fel, 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 fel 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 i Järfälla för år 2018 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. 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.

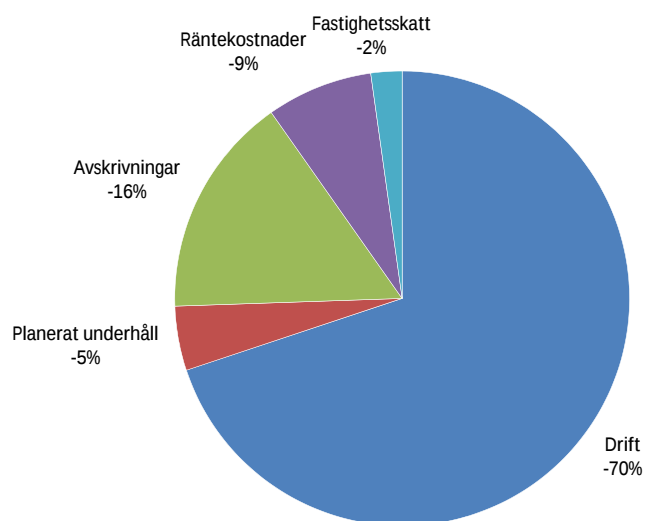
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Stockholm den 2019-03-14

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

