Årsredovisning för

HSB Brf Västerby i Järfälla

713200-1046

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Västerby i Järfälla, 713200-1046, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1400, 2:1408, 2:1666, 2:1667, och 2:1668, 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 från 2019-års taxering är 339 729 tkr, varav byggnadsvärdet är 241 600 tkr och markvärdet 98 129 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	Totalyta (kvm)
Bostäder	467	27303
Lokaler (ink förråd)	97	2792
Bilplatser och garage	34 och 21	
		30 095

Fastighetsadresser
Månadsvägen 16-28
Månadsvägen 21-37
Månadsvägen 41-61
Månadsvägen 30
Månadsvägen 63-81
Veckovägen 4-30
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 tom 2020-12-31. Nya städbolaget från januari 2021 heter Skurgubben Städservice AB. Markskötsel har skötts av J E Eriksson Mark och Anläggningsteknik AB.

Samfälligheten Norrbyparkeringen, 33,3 %.

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Kirsi Kiviluoto	Ordförande
Malin Hansen	Vice ordförande, Miljö- och trädgårdsansvarig
Judith Faronius	Sekreterare, Äldreansvarig
Charly Svärd	Studie- och fritidsansvarig
Boo Johansson	Ekonomiansvarig
Anders Lord	Fastighetsansvarig, Informationsansvarig
Niklas Svensson	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Tomislav Bogavac	Vice säkerhets- och brandskyddsansvarig, Vice studie- och fritidsansvarig
Jim Gullberger	Vice fastighetsansvarig, Vice miljö- och trädgårdsansvarig
Johnny Hansson	Säkerhets- och brandskyddsansvarig
Boel Burman	Vice sekreterare

Avgående styrelseledamöter (i tur att avgå)
Kirsi Kiviluoto
Malin Hansen
Boo Johansson

Avgående styrelsesuppleanter
Jim Gullberger
Johnny Hansson
Tomislav Bogavac
Boel Burman

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kirsi Kiviluoto, Malin Hansen, Boo Johansson och Judith Faronius, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 544 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Catarina Jerreholt med Lisa Weimer Lind som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Camilla Urbansdotter, Satu Svensson och Sandra Altamirano med Camilla Urbansdotter 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
Kirsi Kiviluoto
Malin Hansen
Judith Faronius
Boo Johansson
Anders Lord Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	*2019*	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning, tkr	25 511	25 496	24 991	23 144	22 724
Årets resultat, tkr	2 078	160	-6 349	4 779	7 329
Fond för yttre underhåll, tkr	17 409	16 857	18 175	17 842	16 998
Belåning, kr/kvm totalyta	5 448	5 719	6 232	4 791	2 049
Räntekänslighet*	7,0	7,4	7,6	6,0	2,6
Soliditet, %	22	21	21	26	42
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	856	839	823	799	776
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	270	225	167	244	291
Energikostnad el, värme, vatten kr/kvm tot yta	148	156	173	168	175

*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	2 014 805	16 856 524	27 166 384	159 991
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		552 641	-392 650	-159 991
Årets resultat				2 078 377
	2 014 805	**17 409 165**	**26 773 734**	**2 078 377**

Styrelsens kommentar

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 078 tkr.

Med gemensamt agerande har vi i föreningen fortsatt få ner el och uppvärmningskostnader. Vattenförbrukningen har däremot ökat. Detta skulle kunna kopplas till Covid 19 och hemarbete. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Styrelsen har påbörjat en översyn av föreningens avtal med leverantörer. Syftet är att vi ska ha skriftliga avtal som är av god kvalitet och ekonomiskt hållbara. Arbetet kommer att fortsätta under 2021.

90.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 17 juni 2020. På stämman deltog 28 stycken röstberättigade medlemmar varav två fullmakter som registrerades i röstlängden.

Extra stämma

Extra stämma har hållits 14 september 2020. På extra stämman deltog 51 stycken röstberättigade medlemmar varav 12 fullmakter som registrerades i röstlängden. Extra stämman beslutade att bygga relaxavdelning med bastu på Månadsvägen 81. Röstsiffrorna var 26 stycken för respektive 22 stycken emot. Tre medlemmar avstod från att rösta.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 21 styrelsemöten som har protokollförts. Till detta tillkommer bland annat projektmöten, besiktningar, driftmöten, byggmöten.

Ombyggnad och underhåll

Underhållsplanen behandlar det planerade underhållet som syftar till att säkra en lång livslängd på föreningens tillgångar. Planen är ett levande dokument och har under året reviderats. Vidare har ett arbete påbörjats med att ta fram ett nytt system för dokumenteringen av underhållsåtgärderna.
Under året har renovering och utveckling av föreningslokalerna vid Månadsvägen 81 pågått. Renoveringen av föreningslokalen Pub81 är nästan klar och fick en godkänd slutbesiktning 2020-12-23. Det som återstår är byte av entrépartiet, iordningställning av möbleringen samt inköp av husgeråd. Entrépartiet beräknas vara på plats vecka 4 2021. Gymlokalen är färdig och ska kompletteras med träningsutrustning. Bastu med relax är också klar förutom möbler till relaxavdelningen. Under våren 2021 kommer system för bokning samt regler och avgifter för användningen att utarbetas. Så snart detta är klart kommer det att kommuniceras till de boende. Vidare kommer gällande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten att följas.

Renoveringen av de 80 balkongerna på Månadsvägen 63-81 är klar och det som återstår är en del målningsarbete, återmonteringen av en del inglasningar samt återställningen av marken. Slutbesiktning kommer ske första kvartalet 2021.
I samband med renoveringen beslöt styrelsen att även laga skadad puts och bättringsmåla hela fasaden i samtliga 80 balkonger. Den planerade informationsträffen angående renoveringen kunde inte genomföras på grund av Covid-19 restriktioner.

Under hösten genomfördes ommålning av delar av samtliga entréer. Dessa hade blivit fula efter borttagning av gamla anslagstavlor och allmänt slitage. I samband med det byttes även de gamla belysningsarmaturerna ut till LED-belysning.
Under året har två tidigare matkällarförråd byggts om till förråd för uthyrning. Totalt kunde 8 stycken förråd byggas på totalt 100 kvm. Flera av dem är redan uthyrda.
Efterfrågad cykelrensning har utförts under hösten både i cykelförråd och vid cykelställen utomhus.

Utemiljö och trädgård

År 2020 var den andra säsongen med föryngringsbeskärning av 1/3 av föreningens växtlighet, det vill säga en något kraftigare beskärning där man tar bort de äldsta grenarna för att ge buskagen ny fart och på så vis skapa vacker växtlighet. Mer ljus och syre kommer vid beskärningen in i buskagen och buskagen skjuter nya skott. Resultat av föryngringsbeskärningen syns bland annat tydligt i syrenbersån som blivit lägre och mer jämn. I bersån har de facto den tredje föryngringsbeskärningen skett under året, då detta arbete påbörjades innan det nya skötselavtalet kom på plats 2019. Ett annat exempel är bärbuskarna vid lekplatsen Månadsvägen 77, som i år är föryngringsbeskurna för andra gången.

En del ny- och kompletteringsplanteringar har skett under året, bland annat en ny rhododendronplanta (Månadsvägen 67-69, innergården), en rabatt med ölandstok (invid gaveln Månadsvägen 26), en ligusterhäck (vid sopkasunerna Månadsvägen 41), komplettering med några lagerhäggsbuskar (Veckovägen 30) och några spireabuskar (gaveln Veckovägen 44).

I hörnet av gården, från portalen vid Månadsvägen 61 till portalen vid Månadsvägen 33 har en del åtgärder genomförts och fortsätter genomföras under våren 2021. Dessa genomförs utifrån återkoppling från boende gällande att området kan upplevas otryggt, speciellt under kvälls- och nattetid. Dels har det handlat om området precis efter portalen, dels området längs med fasaden mellan de två portalerna (där bland annat Folkuniversitetet hyr lokaler). I området efter portalen har en häck bytts ut. Tanken är att man ska kunna se över häcken när man passerar ut från eller in i portalen. Vidare har en gammal mattpiskplats tagits bort. Här kommer en förändring ske så att det istället blir en mindre och lägre plantering i detta hörn, för att skapa mer öppenhet och därmed trygghet. Inom området mellan portalerna har det höga buskaget längs fasaden tagits bort och platsen har förberetts för anläggning av gräsmatta samt plantering av lägre buskage och några solitärer, vilket kommer att ske under våren 2021.

Under året har arbetet med underhåll av föreningens gräsytor påbörjats. Vissa gräsytor har inte mått så bra och vissa har till exempel fläckar utan gräs. Under mitten av växtsäsongen klipptes gräsytor med högre klipphöjd samt vissa gräsmattor fick stå orörda. Arbetet med gräsmattorna kommer att fortsätta under kommande år, bland annat kommer några av dem toppdressas och besås med gräsfrön.

Under hösten har en enkät gått ut till hushållen längs med sträckan Månadsvägen 43-61, där det finns entréområden med gräsmattor och planteringar. Här har de boende haft möjlighet att själva sköta om entréområdena, om de har önskat detta. Under åren, bland annat till följd av byte av boende, har entréområdenas skötsel förändrats. För att inventera de boendes intresse gällande skötseln skickades därmed en enkät ut under september-oktober månad. Majoriteten av de boende önskar att föreningen sköter om entréområdena. Från och med 2021 tar därmed föreningen över skötseln av dessa.

På vår äng, som ligger bakom bostadshuset Månadsvägen 30-26, har under året gräset slagits och samlats in, och med en aktiv boendes hjälp har olika ängsblommor hämtats från platser runt om i Järfälla och planterats ut på ängen. Det tar tid att skapa en äng. Kan ta några år innan man lyckats få till den rätta miljön för ängsväxterna och fått dessa att etablera sig bra på ängen. Det är viktigt att man försöker undvika att passera över ängen för att ge ängsväxterna goda möjligheter att frodas. Vidare är det viktigt att inte slänga skräp eller rasta sina husdjur där.

Även i år planterades blomsterlökar under hösten. Denna gång planterades cirka 1000 blomsterlökar i ett område i närheten av fotbollsplanen. Blomsterlökarna återfinns där på båda sidorna av gångvägen genom innergården.

Lekplatserna har genomgått den årliga besiktigningen och anmärkningar som behövde åtgärdas har åtgärdats. Exempelvis byttes några detaljer på våra lekborgar ut, såsom sitsen på en snurrlek, en klätterlina och en sandskopa. Alla tre gungorna på vår gungställning för mindre barn byttes ut. En mattpiskställning vid vår lekplats invid Månadsvägen 77 togs bort efter anmärkningar i lekplatsbesiktningen (två A-anmärkningar och en B-anmärkning). Vidare har våra två lekborgar samt våra två äldre gungställningar målats om. Gungställningarna fick en färgskala som anslöt till den hos lekborgarna, för att skapa ett enhetligt intryck.

En tredje säsong med egen gårdsodling genomfördes under året. Till följd av pandemin var det lite annorlunda, i och med att något färre träffar anordnades och med färre deltagare vid respektive tillfälle. Detta till trots har omhändertagandet av odlingen flutit på närmast som vanligt, tack vare de engagerade boende som med glädje lägger ner tid på att iordningställa, så frön, rensa ogräs mm. Gårdsodlingen är en uppskattad social aktivitet och ett uppskattat inslag på vår innergård.

Under året har styrelsen arbetet med att ta fram gemensamma riktlinjer för våra uteplatser. Tanken med riktlinjerna är att skapa tydlighet och enhetlighet angående vad som gäller för alla uteplatserna. De flesta riktlinjer har redan funnits sedan tidigare men inte på ett tydligt sätt samlats in och kommunicerats. Riktlinjerna är till för allas trevnad och säkerhet. De är också till för att underlätta för vår trädgårdsentreprenör i skötseln av föreningens gemensamma utemiljö. Riktlinjerna börjar gälla från januari 2021 och tillsvidare, vilket betyder att från och med januari 2021 ska alla nya åtgärder som sker på uteplatsen följa riktlinjerna.

90.

Avfall

Tidigare har Järfälla kommun informerat om att matavfallsinsamlingen skulle starta upp som ett obligatorium under början av 2020. Brf Västerby startade därför upp för uppbyggnad av ett underjordsbaserat insamlingssystem avsett för krantömning från gatan. Systemet blev klart för driftsättning i januari 2020. Ozongenerator installerades under året på samtliga matavfallsbehållare för att ta bort lukt.

Matavfallsinsamlingen kunde tyvärr inte startas upp på grund av att nuvarande parkeringsskyltning inte förändrades av kommunens trafikavdelning för anpassning till tömningsdagar. Styrelsen ville inte utmana den redan svåra parkeringssituationen i området innan kommunen hade återkommit med utförliga svar. Kommunen har dessutom meddelat att de flyttar fram den obligatoriska starttidpunkten till 2021. Under november 2020 meddelade kommunen efter flera påstötningar att de inte kommer att ändra parkeringsskyltningen utan entreprenören får anpassa hämtningen enligt rådande parkeringsregler. Kommunen beskar träden i mittenpartiet av Månadsvägen-Veckovägen. Denna åtgärd räckte inte till för entreprenören som inte ännu kan hämta matavfallet med sin bil på grund av utskjutande grenar.

Styrelsen kommer att återkomma med mer information när matavfallsinsamlingen kan driftsättas.

Under hösten genomfördes test med elektroniskt låssystem på en sopbehållare. Detta för att kunna aktivera sopbehållarna till befintliga taggar och slippa en extra nyckel. Testet föll inte väl ut. För att slippa soppåsar utanför behållare som antingen är full eller där locket fastnat har styrelsen kommit fram till att det bäst fungerande alternativet är att installera nya mekaniska lås som gör det möjligt för alla boende att slänga sopor i alla sopbehållare. Detta har även varit önskemål från flera boende. Detta system driftsattes i december.

Trafik

Samfälligheten för Norrby, Västerby, Västerby 2, har enats om gemensamma rutiner för sommar- och vinterunderhåll, samt övriga förekommande reparationer och underhållsåtgärder för Norrbyparkeringen.
För Norrbyparkeringen gäller gemensamma regler och rutiner gällande exempelvis parkeringstider, priser, info. Köp och utlämning av parkeringstillstånd för Norrbyparkeringen organiseras av respektive förening.
Föreningen har ett avtal om parkeringsövervakning för att motverka felparkerare på innegården och minska omotiverad trafik.
Kommunen förbättringsmålade parkeringslinjer i mittenpartierna på Månadsvägen-Veckovägen i oktober-november 2020. De nya måtten är något större än tidigare för att även vara anpassade till nyare bilmodeller. Det betyder att något färre bilar kan parkera i mitten.

Årlig besiktning

Inre och yttre besiktning har genomförts.
OVK utfördes 2019.
Delta har åtgärdat besiktningsanmärkningarna avseende uteplatser vid A- och B-huset samt övriga ytor som ingick i den entreprenaden.
Årlig takbesiktning utförd enligt rutin. Extra besiktningar har genomförts av avsnitt där eventuellt läckage har förekommit.

Hantering av störningar

Under 2020 har styrelsen fortsatt att arbetat aktivt med att hindra störningar. Som en del av detta arbete har störningsjourens tjänster med riktade insatser använts, istället för att enbart patrullera i fastigheterna. Störningsjouren har delvis gjort utryckningar vid påtalade störningar och bevakat områden där otillåtna aktiviteter har observerats. Störningarna har minskat och obehöriga har inte påträffats i källargångarna.

I slutet av året har styrelsen beslutat att gå ut med störningsjourens nummer till boende. Det har varit önskemål från flera boende samt lyfts i en motion. Detta kommer att göras under 2021.

Skalskyddet

De stora driftsättningsproblemen som fanns med skalskyddet löstes under sommaren efter en inspektion från en extern part följt av åtgärder från leverantören Nokas/Avarn. Felanmälningarna har sedan dess minskat radikalt.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes i genomsnitt från 839 kr m² till 856 m² den 1 januari 2020.
Styrelsen beslutade vid budgetmötet om en höjning av avgifterna med 1,5 % för 2021. På grund av gällande låg indexhöjning och rådande pandemi har styrelsen beslutat att ha en något lägre höjning än föregående år.

Överlåtelser

Av föreningens 467 bostadslägenheter har 65 stycken överlåtits under året. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation och kommunikation

E-postadress till styrelsen är: styrelsen@brfvasterby.se
Tre nyhetsbrev skickades ut 2020. Inga informationsmöten anordnandes på grund av pandemin.
Hemsidan uppdateras kontinuerligt, bland annat har Västerby ABC uppdaterats för att det skall vara mer lättläst för boende. Adress till föreningens hemsida är
www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/vasterby/
Styrelsen har börjat använda 'Min föreningsapp' som en av informationskanalerna gentemot boende. Detta är ett snabbt sätt för att nå ut med information. Idag har appen över 230 registrerade användare.

Studie- och fritidsverksamhet

Vad gäller föreningens fritidsverksamhet har även den påverkats av pandemin. Under våren beslutades att skjuta på vårstädningen till hösten. Den 20 september anordnades ett tillfälle för höststädning och träff med andra boende samt styrelsen. Tre boende och fyra från styrelsen deltog. Adventsfikat ställdes in då det bedömdes att det skulle vara svårt att anordna den på ett Corona-säkert sätt.

Äldreansvarig

På grund av Coronapandemin har bara ett seniorfikatillfälle anordnats under 2020. Det hölls utomhus på innergården den 6 augusti 2020. På detta möte deltog 8 boende och 4 från styrelsen. Aktiviteter kommer att fortsätta ordnas under det kommande året, så snart föreningslokalens renovering är klar och restriktionerna på grund av pandemin lättar.

Brandskydd

Branddörrarna i källargångarna är utbytta i föreningen samt uppmärkta. Kontinuerligt arbete för att följa brandskyddsmyndigheternas regler har gjorts under året. Saker får inte förvaras i trappuppgång och portar.

90.

Framtida utveckling

Budget för 2021

Budgeten visar att beräknat resultat är -1 796 tkr. Styrelsen beslutade om 1,5 % höjning av avgifterna för 2021. Avsättning till fond för yttre underhåll är budgeterad till 1 139 tkr enligt underhållsplanen. Uttaget från fond för yttre underhåll är uppskattat till 6 000 tkr motsvarande budgeterade kostnader för planerat underhåll 2021.

Framtida åtgärder (urval)

Under året 2021 kommer en upphandling av renovering, så kallad relining, av gamla och utslitna rör i bottenplattorna att genomföras. På grund av omfattningen och kostnaden kommer arbetet att delas upp i etapper och förhoppningsvis kan etapp 1 påbörjas under året.

En upphandling av byggkonsultjänster kommer att genomföras under 2021 i syfte att kartlägga hela föreningens underhållsbehov på kort och lång sikt.

Under våren kommer två stycken nya grillplatser med torngrillar att anläggas. De två befintliga betonggrillarna kommer att bytas ut till nya torngrillar. De skall placeras så att de möjliggör bra tillgänglighet för rörelsehindrade.

Dränering och isolering av sträckan Månadsvägen 41-75 (förutom ett område vid Månadsvägen 67 som iordningställdes under 2020 i samband med att sopkasuner för återvinning av glas flyttades dit från Månadsvägen 41). I samband med detta kommer markområdet, efter avslutat dränerings- och isoleringsarbete på markområdet få ny växtlighet.

Genomgång av samtliga utvändiga brunnar kommer att göras 2021.

Tillsammans med Norrby och Västerby 2 fortsätter utredning gällande möjlighet till laddstolpar för el-bilar. Arbetsgruppen består av en representant från respektive förening.

Nytt tätskikt installeras i portalen Månadsvägen 35 på grund av fuktgenomgång ner till källaren.

Arbetet med utredning av ventilationsproblemen mellan lägenheterna fortsätter.

Besiktning av balkongerna Veckovägen 32-44 för att fastställa status inför eventuell renovering.

Renovering av källargångar vid K-huset Veckovägen 32-44, utbyte av förrådsdörrar.

Under våren fortsätter arbetet med området från portalen Månadsvägen 61 till portalen Månadsvägen 33. Längs med fasaden anläggs gräsmatta och lägre buskage samt några solitärer. Där mattpiskplatsen fanns omvandlas planteringen till en mindre och lägre plantering i hörnet av gräsmattan. Ett nytt träd ersätter det som fick anmärkningar i tidigare års trädinventering.

Längs med fotbollsplanens långsida, som vetter mot gångvägen genom innergården, har det under slutet av året förberetts för nyanläggning av en lavendelhäck. Detta kommer ske under våren 2021.

Under våren kommer en inventering av vår växtlighet, det vill säga föreningens buskage, att genomföras. Resultatet från inventeringen kommer på liknande sätt som vid tidigare års trädinventeringar att innehålla förslag på hur föreningen kan utveckla växtligheten.

Utifrån tidigare års trädinventeringar kommer underhåll av trädbeståndet att ske och eventuella kompletteringsplanteringar att utföras.

Arbetet med att förbättra föreningens gräsmattor fortsätter under 2021, med exempelvis toppdressning och sådd av gräsfrön.

En översyn över användningen av våra mattpiskplatser kommer att genomföras. I samband med denna kommer mattspiskställningarna att utvärderas ur risksynpunkt gällande lekande barn.

En del av brandskyddet utgörs även av tekniska installationer t ex modern trappbelysning kan även vara en kombination av nödbelysning som har backup och tänds vid strömbortfall.

Funderingar finns också vad gäller utbildning, både brand och DHLR.

Femårsbesiktning efter stamrenovering är planerad till 2022.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	26 773 734
Årets resultat	2 078 377
	28 852 111
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	28 852 111
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 542 884
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-665 226
Balanserat resultat efter disposition	29 729 769
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	17 409 165
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-877 658
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	16 531 507

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*	25 510 963	25 495 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-14 108 052	-15 581 281
Planerat underhåll	*4*	-1 542 884	-1 561 359
Fastighetsskatt		-754 634	-731 283
Avskrivningar	*5*	-4 516 924	-4 899 025
		-20 922 494	-22 772 948
Rörelseresultat		**4 588 469**	**2 722 597**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	10 940	10 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-2 521 032	-2 572 717
		-2 510 092	-2 562 606
Årets resultat		**2 078 377**	**159 991**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	201 337 828	196 529 463
Mark		1 628 000	1 628 000
Markanläggningar	*9*	-	7 811 205
Inventarier	*10*	1 621 858	1 670 003
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*11*	7 900 433	346 308
		212 488 119	207 984 979
Summa anläggningstillgångar		212 488 119	207 984 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		72 031	57 714
Avräkningskonto HSB		7 059 303	11 914 634
Övriga fordringar	*12*	119 790	251 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	672 874	609 449
		7 923 998	12 832 956
Kassa och bank	*14*	677 232	655 203
Summa omsättningstillgångar		8 601 230	13 488 159
SUMMA TILLGÅNGAR		**221 089 349**	**221 473 138**

90.

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll		17 409 165	16 856 524
		19 423 970	18 871 329
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		26 773 734	27 166 384
Årets resultat		2 078 377	159 991
		28 852 111	27 326 375
Summa eget kapital		48 276 081	46 197 704
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	157 110 916	166 959 216
		157 110 916	166 959 216
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*16*	6 860 000	1 600 000
Leverantörsskulder		3 988 860	1 852 923
Skatteskulder		65 406	41 122
Övriga kortfristiga skulder	*17*	1 929 359	1 884 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	2 858 727	2 937 627
		15 702 352	8 316 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**221 089 349**	**221 473 138**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 078 377	159 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 516 925	4 899 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 595 302	5 059 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	53 627	223 453
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 126 134	461 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 775 063**	**5 744 397**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-9 020 065	-308 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-9 020 065**	**-308 808**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-4 588 300	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 588 300**	**-1 600 000**
Årets kassaflöde	**-4 833 302**	**3 835 589**
Likvida medel vid årets början	12 569 837	8 734 248
Likvida medel vid årets slut	**7 736 535**	**12 569 837**

Likvida medel

	2020-12-31	*2019-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	7 059 303	11 914 634
Kassa och bank	677 232	655 203
	7 736 535	**12 569 837**

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	1,1	2079
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2-5	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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder
Av föreningens lån förfaller 5 360 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 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året	*2020*	*2019*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	178 708	187 333
Mötesarvode	41 150	174 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	19 861	4 500
Bilersättningar	-	57
Utbildning och konferenser	-	19 375
Social kostnader	49 691	110 000
	292 410	**498 265**

90.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	*2019*
Årsavgifter bostäder	23 375 990	22 917 156
Årsavgifter lokaler	-	6 175
Hyresintäkter lokaler	1 130 440	1 143 760
Intäkt bredband boende	642 850	800 745
Hyresintäkter garage och p-platser	254 518	236 152
Försäkringsersättning	-	368 747
Sophämtning vidarefakturerad	28 519	120 466
Övriga intäkter	257 159	69 647
	25 689 476	**25 662 848**
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-167 303	-167 303
Rabatter/Avdrag	-11 210	-
	25 510 963	**25 495 545**

Not 3 Drift

	2020	*2019*
Fastighetsskötsel	1 954 536	1 813 171
Löpande underhåll	2 033 748	2 655 262
El	520 005	603 240
Uppvärmning	3 041 617	3 269 062
Vatten	905 434	747 841
Sophämtning	992 526	1 067 258
Fastighetsförsäkring	412 986	393 341
Städning	646 128	635 391
Förvaltningskostnader	1 816 322	1 792 266
Extern revision	33 988	26 475
Personalkostnader	292 410	498 265
Kabel-TV	140 027	139 952
Bredband	658 933	653 536
Vinterskötsel	158 937	303 354
Övrig drift	500 455	982 867
	14 108 052	**15 581 281**

Not 4 Planerat underhåll

	2020	*2019*
Utfört underhåll lokaler	-	474 225
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	668 766	487 946
Utfört underhåll installationer	361 003	333 134
Utfört underhåll huskropp utvändigt	401 378	123 325
Utfört underhåll mark	111 737	142 729
	1 542 884	**1 561 359**

Not 5 Avskrivningar

	2020	*2019*
Byggnader	4 468 780	4 336 653
Inventarier	48 144	102 890
Markanläggningar	-	459 482
	4 516 924	**4 899 025**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Ränteintäkter bankkonto	494	564
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 162	9 000
Övriga ränteintäkter	1 284	547
	10 940	**10 111**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 520 620	2 569 943
Övriga räntekostnader	412	2 774
	2 521 032	**2 572 717**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	251 931 629	251 931 629
-Omklassificering	9 189 652	-
-Årets anskaffningar	1 465 940	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	262 587 221	251 931 629
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-55 402 166	-51 065 513
-Omklassificering	-1 378 448	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 468 779	-4 336 653
	-61 249 393	-55 402 166
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**201 337 828**	**196 529 463**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	236 000 000	236 000 000
Byggnader - lokaler	5 600 000	5 600 000
	241 600 000	241 600 000
Mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Mark - lokaler	3 129 000	3 129 000
	98 129 000	98 129 000
Summa taxeringsvärde	**339 729 000**	**339 729 000**

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 189 653	9 189 653
-Omklassificering	-9 189 653	-
	-	9 189 653
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 378 448	-918 966
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-459 482
-Omklassificering	1 378 448	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-	-1 378 448
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**7 811 205**

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	*2019-12-31*
-Vid årets början	2 021 297	2 021 297
Ackumulerade anskaffningar enligt plan:	2 021 297	2 021 297
-Vid årets början	-351 294	-248 404
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-48 145	-102 890
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-399 439	-351 294
Redovisat värde vid årets slut	**1 621 858**	**1 670 003**

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Vid årets början	346 308	37 500
Årets anskaffning - PUB, Gym, Föreningslokal	3 948 881	-
Årets anskaffning - balkonger	3 605 244	-
Ombyggnad kärl gård	-	308 808
Redovisat värde vid årets slut	**7 900 433**	**346 308**

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Skattekonto	119 790	119 790
Övriga kortfristiga fordringar	-	131 369
	119 790	**251 159**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kabel-tv och bredband	231 497	196 463
Fastighetsförsäkring	441 377	412 986
	672 874	**609 449**

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
SBAB	165 270	164 776
Swedbank	510 967	489 432
Handelsbanken	995	995
	677 232	**655 203**

90.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta i %*	*Konv.datum*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Stadshypotek	180184	1,90	2024-07-30	24 575 000	24 675 000
Stadshypotek	192225	1,24	2021-10-30	5 440 000	5 520 000
Stadshypotek	215334	1,56	2022-03-30	1 592 416	1 692 416
Stadshypotek	215338	1,67	2022-03-01	24 625 000	24 725 000
Stadshypotek	232698	1,22	2022-06-01	24 475 000	24 625 000
Stadshypotek	261115	1,46	2022-10-30	23 800 000	24 200 000
Stadshypotek	282038	1,52	2023-03-01	23 900 000	24 300 000
Stadshypotek	294959	1,53	2023-06-01	25 951 000	26 031 000
Stadshypotek	297018	1,34	2023-06-01	4 900 000	4 940 000
Stadshypotek	353201	1,29	2024-03-01	4 712 500	4 762 500
Stadshypotek	839768	0,98	2020-03-04	-	1 313 300
Stadshypotek	62214	0,98	2020-03-30	-	1 775 000
				163 970 916	168 559 216
Nästa års beräknade amortering				-1 500 000	-1 600 000
Nästa års omförhandlingar				-5 360 000	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**157 110 916**	**166 959 216**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				156 470 916	160 559 216

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	171 506 000	171 506 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	171 506 000	171 506 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 500 000	1 600 000
Omläggning av lån 2021	5 360 000	-
	6 860 000	**1 600 000**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Källskatt	17 745	13 455
Arbetsgivaravgift	15 692	11 891
Inre fond	1 721 584	1 676 791
Övriga kortfristiga skulder	174 338	182 409
	1 929 359	**1 884 546**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Upplupna löner och arvoden	248 286	
Förutbetalda hyror och avgifter	2 095 214	1 882 535
Upplupna räntekostnader	121 810	125 991
Upplupen värme	88 831	470 912
Upplupen sophämtning	-	29 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 586	428 414
	2 858 727	**2 937 627**

Järfälla 2021-03-29

Kirsi Kiviluoto

Malin Hansen

Judith Faronius

Charly Svärd

Boel Burman
Suppleant

Anders Lord

Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-29

Catarina Jerreholt
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 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 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 29 / 3 2021

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor