Årsredovisning för

HSB Brf Västerby i Järfälla

713200-1046

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Västerby i Järfälla, 713200-1046, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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	27304
Lokaler (ink förråd)	38	1835
Bilplatser och garage	29 och 21	337
		29 476

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

Förvaltning

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 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
Judith Faronius	Sekreterare
Charly Svärd	Ledamot
Boo Johansson	Ledamot
Anders Lord	Ledamot, vice sekreterare
Niklas Svensson	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter	
Tomislav Bogavac	Suppleant
Jim Gullberger	Suppleant
Johnny Hansson	Suppleant

Avgående styrelseledamöter (i tur att avgå)
Judith Faronius
Anders Lord
Charly Svärd

Avgående styrelsesuppleanter
Jim Gullberger
Johnny Hansson
Tomislav Bogavac

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 539 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Catarina Jerreholt med Eve-Marie Boner som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Camilla Urbansdotter, Mia Issa 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

	2019	*2018*	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning, tkr	25 496	24 991	23 144	22 724	21 784
Årets resultat, tkr	160	-6 349	4 779	7 329	6 399
Fond för yttre underhåll, tkr	16 857	18 175	17 842	16 998	17 455
Belåning, kr/kvm totalyta	5 719	6 232	4 791	2 049	597
Räntekänslighet*	7,4	8	6,0	2,6	0,8
Soliditet, %	21	21	26	42	64
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	839	823	799	776	753
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	225	167	244	291	302
Energikostnad el, värme, vatten kr/kvm tot yta	156	173	168	175	164

*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	18 175 153	32 197 147	-6 349 392
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 318 628	-5 030 764	6 349 392
Årets resultat				159 991
	2 014 805	**16 856 525**	**27 166 383**	**159 991**

Styrelsens kommentar

Föreningen visar ett resultat på 108 tkr. Den största kostnaden för föreningen är för uppvärmning 3 269 tkr (3 468 tkr).

Fjärrvärmekostnaden minskade med ca 700 000 kr under 2019. Vattenkostnaden minskade med 160 000 kr under 2019. Elkostnad bl. a. belysning minskade med 63 000 kr under 2019.

Förbrukningsdata i Brf. Västerby, Ex. Uppföljning av varm- och kallvattenförbrukningen har kunnat noteras vid K-huset (Veckovägen 32 - 44) 112 lägenheter.

K- huset: kallvattenförbrukning 5590 m³,	varav 2562 m³ är varmvattenförbrukning.
H1+H2+I : 91 lägenheter	3301 m³ är varmvattenförbrukning.
B1+B2+B3+B4: 154 lägenheter +lokaler	4698 m³ är varmvattenförbrukning.
A- huset: 110 lägenheter	3713 m³ är varmvattenförbrukning.
Totalt 2019	**14 274 m³ varmvattenförbrukning.**

Varmvattenförbrukningen har minskat med ca. 4000 m³ sedan stambytet. Vid stamrenoveringen monterades ett antal komponenter som skulle ge kostnadsbesparingar. Såsom köks- och badrumsblandare. För att fortsätta med dessa besparingar och minska miljöpåverkan är det viktigt att

vi alla boende vid renovering installerar blandare som har samma funktionalitet som de som installerades vid stamrenovering.
Noteras bör:
Fjärrvärmevarmvatten är anslutet med cirkulation till våra tvättmaskiner. Förvärmt vatten till våra tvättmaskiner ger oss lägre förbrukningskostnad än om eluppvärmning av tvättmaskinernas vatten hade tillämpats.
Energianvändning till uppvärmning av fastigheterna och varmt vatten: 3602 MWh

Händelser under året

Föreningsstämma

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 15 maj 2019. På stämman deltog 39 stycken röstberättigade medlemmar varav två fullmakter som registrerades i röstlängden.

Stämman beslutade att anta styrelsens förslag till nya stadgar i första läsning.

Två ledamöter valda av stämman till styrelsen valde att inte inta sina positioner. Jimmy Järvenpää valdes av stämman till ordinarie ledamot och Anette Åstrand till suppleant. De klev av uppdraget innan det konstituerande mötet.

Extra stämma

Extra stämma har hållits 5 november 2019. På extra stämman deltog 30 stycken röstberättigade medlemmar varav två fullmakter som registrerades i röstlängden. Extra stämman beslutade enhälligt att anta stadgarna som var i andra läsning.

Stadgarna är skickade till Bolagsverket för registrering och de blev registrerade i januari 2020.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 15 stycken protokollförda styrelsemöten. Till detta tillkommer bland annat projektmöten, besiktningar, driftmöten.

Äldreansvarig

Sedan juni 2019 har styrelsen inrättat ett nytt ansvarsområde, äldreansvarig. Den äldreansvariga har anordnat två stycken seniorfika i vår föreningslokal - 18 oktober och 22 november. De var både välbesökta och uppskattade. Under seniorfikan har våra seniora boende möjlighet till socialt umgänge med varandra. De har också möjlighet att träffa styrelsemedlemmar för att ställa frågor eller få information. Denna aktivitet kommer att fortsätta under det kommande året, så snart föreningslokalens renovering är klar.

Ombyggnad och underhåll

Under året 2019 har styrelsen arbetat med förändringar av vissa lokaler. Tidigare fanns en entreprenörslokal placerad i källaren på Månadsvägen 28. Den har nu flyttat och byggts upp i det före detta biljardrummet i källaren mellan Veckovägen 4-30.

Efter det har vi låtit renovera upp den tidigare entreprenörslokalen och byggt om den till föreningens nya styrelselokal som också blev klar precis innan jul och nyår. Så numer finns styrelselokalen på Månadsvägen 28. Anledning till flytten har varit att separera styrelselokalen från föreningslokalen så att den sistnämnda enbart fungerar som föreningslokal. Detta gör att mer yta frigörs till föreningsverksamhet. En annan anledning har varit att komma närmare vår fastighetsskötarexpedition.

Under flera år har vi i föreningen diskuterat att vår föreningslokal PUB 81 ska genomgå en renovering. Detta är nu verkligen på väg att hända och förhoppningen är att den nya föreningslokalen, innehållande både en relaxavdelning med bastu samt med ett nytt gym, kommer stå klart efter sommaren. Mer information om det kommer att komma under våren/sommaren.
Utbyte av gamla uttjänta belysningsarmaturer i entréer har genomförts under året, alla med nya

LED-armaturer. Samtidigt gjordes förtätningar av belysningsarmaturer på ett antal ytor som tidigare hade svagt ljus, allt i syfte att förbättra belysningen vid entréer.

Utbyte till nya LED-armaturer har även gjorts i tvättstugor och källargångar samt samtliga trapphus. En avgränsad del av Månadsvägen 67 har grundisolerats. Samt entrén har återställts och försetts med granitkantsten och belagts med gatsten/plattor. Arbetet utfördes i samband med nyanläggning av glasinsamlingsstation.

Utemiljö och trädgård
Under året har vi sett över vårt avtal med Nomor som kontrollerar de betesstationer som finns utplacerade i området. Vi har utökat kontrolltillfällena och sett till att vi följer den nya lagen från 2019 som förbjuder permanentbetning.

Vi har märkt upp vårt område med skyltar gällande rökförbud. Tyvärr respekteras inte entredörrarnas märkning och rökning sker även i källargångar. Detta är strängt förbjudet.

Under början av året blev föreningens nya skötselbeskrivning för mark och trädgård färdig. Denna ingick i underlaget för upphandling av mark- och trädgårdsskötsel gällande föreningens utemiljö. Det blev J E Eriksson Mark och Anläggningsteknik AB som ansågs vara det bästa anbudet, vilket innebär att de fortsätter som entreprenör hos oss. Det nya avtalet började gälla i april. En anledning till nytt avtal var att vi önskade få till en tydlig rutin kring föryngringsbeskärningen av vår växtlighet. I det nya avtalet genomförs en kraftigare beskärning, så kallad föryngringsbeskärning, av en tredjedel av beståndet varje år. Genom detta får man alltså till ett kontinuerligt underhåll av hela växtligheten i vårt bostadsområde. Vi är nu i början av det nya avtalet vilket betyder att den första föryngringsbeskärningen av en tredjedel av beståndet kommer att ske under våren 2020. Inom tre år kommer sedan all växtlighet ha gåtts igenom på ett strukturerat sätt.

En trädvårdsinventering har utförts inom fastigheterna 2:1400 och 2:1408 (runt grovsophuset, fd panncentralen och bakom Månadsvägen 16-28 ut mot Viksjöleden). Inventeringen följdes upp av åtgärder såsom beskärning och fällning.

Lekplatserna har genomgått den årliga besiktningen och alla allvarligare anmärkningar har åtgärdats.

En andra säsong med egen gårdsodling genomfördes under året. Lite nya sorter odlades samt mer av sådant som vi såg att boende gillade. Vi planterade bland annat många olika tomater- och chilisorter. Vi testade att odla majs och utökade squash- och gurkplantorna. Vi planterade ytterligare en pallkrage med ängsblommor för att förse våra pollinatörer med fler matställen. Gårdsodlingen var fortsatt en uppskattad social aktivitet.

Bakom Månadsvägen 24-28 är föreningen igång med att skapa en äng. Detta var följden av en motion till stämman 2019. Det tar tid att skapa en äng. Kan ta några år innan man lyckas 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/utvecklas.

Avfall
Tidigare har Järfälla kommun informerat om att matavfallsinsamling 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.

Systemet 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 vi har fått utförliga svar från kommunen. Kommunen har dessutom meddelat att de flyttar fram den obligatoriska starttidpunkten till 2021.

Fem matavfallsstationer finns nu klara för driftsättning. Inkastet kommer att vara låsbart och våra utdelade taggar är användbara för öppning till vilken av stationerna som passar bäst för att utnyttjas och användas av våra medlemmar. Stationerna kommer att utrustas med ozongeneratorer för att minimera lukt. Mer information kommer finnas på våra entrétavlor och på hemsidan.

Glasinsamlingsstationen vid Månadsvägen 41 flyttades under året till Månadsvägen 67. Insamling av plast har utökats med 3 st. nya kärlskåp: 2 st. vid Veckovägen 32 samt 1 st. vid Veckovägen 44. Ny behållare för insamling av restavfall har installerats vid Månadsvägen 24. Behållaren har nummer 2.4.

30,

Vårt restavfall vållar oss stora sanitära besvär på grund av att parkeringsefterlevnaden inte fungerar på våra gator. Felparkerade bilar blockerar skyltade och avlysta avsnitt vid gata och trottoarer. Tömningsfordonets möjlighet att utföra sin för oss viktiga uppgift att tömma våra sopbehållare varje vecka förhindras ofta av felparkerade bilar. Viktigt att uppmärksamma att parkeringsförbud gäller alla onsdagar även om onsdagen infaller på en röd dag. Styrelsen har kontaktat parkeringsbevakningen för utökad bevakning onsdag förmiddagar.

I varje tvättstuga har säckhållare för insamling av plastförpackningar monterats. Där finns sedan tidigare säckhållaren för tomma tvättmedelskartonger, ludd, städsopor. Viktigt för oss att sortera plast och kartong för att få ner volymen och avlasta behållarna för restavfallet som i dag är hårt belastade med andra fraktioner än tidigare. Sedan tidigare finns kärlskåp för insamling av plast och metall vid Månadsvägen 28 - 30.

Grovsophuset som i dag utnyttjas av Västerby och Västerby 2, har försetts med taggläsare. Orange taggar/brickor är utdelade till alla lägenhetshavare i föreningarna.

Öppettider är som tidigare måndagar + torsdagar, kl. 7.00 - 9.00 samt 17.00 - 19.00. Grovsophuset delas med vår grannförening. Vi har tyvärr inte lyckats få gehör för vår önskan att öka öppettiderna. Vi fortsätter ha dialog med grannföreningen om öppettiderna.
Grovsopcontainer har varit utställd på innergården vid tre tillfällen under året.

Återvinningscentral finns t ex vid Görväln att vända till när grovsoprummet inte är öppet eller container inte finns på gården. Länk till information om öppettiderna:
www.sorab.se/hushall/vara-anlaggningar/gorvaln-avc-jarfalla

Trafik
Samfälligheten för Norrby, Västerby, Västerby 2, har enats om gemensamma rutiner för sommar- och vinterunderhåll, samt övriga förekommande reparationer och underhållsåtgärder för Norrbyparkeringen.

Köp och utlämning av parkeringstillstånd för Norrbyparkeringen organiseras av resp. förening. Gemensamma regler och rutiner även här för ex. parkeringstider, priser, info.

Föreningen har ingått ett avtal om parkeringsövervakning och låtit placera hinder för att försvåra otillåten körning samt uppställning. Detta hjälpte att få bort många felparkerare på innegården och minskade omotiverad trafik.

Årlig besiktning
Inre och yttre besiktning har genomförts. Tvåårsbesiktning efter stamrenovering utförd.
OVK utfördes 2019.

Okulärbesiktning tillsammans med Delta är utförd med avseende på uteplatser vid A- och B-huset samt övriga ytor som ingick i den entreprenaden.

Årlig takbesiktning utförd enl. rutin. Extra besiktningar av avsnitt där ev. läckage har förekommit.

Hantering av störningar
Under året har styrelsen arbetat aktivt med att hindra störningar, genom att i ökad utstäckning rikta störningsjourens tjänster för hanteringar av inkomna klagomål och därmed lättare kunnat fått stopp på störningar eller oönskat beteende. Detta kommer vi fortsätta med under det kommande året.

Avgifter och hyror
Styrelsen beslutade vid budgetmötet om en höjning av avgifterna med 2 % för 2020. Avgifterna höjdes från i genomsnitt 823 kr m² till 839 m² den 1 januari 2019.

Överlåtelser
Av föreningens 467 bostadslägenheter har 53 stycken överlåtits under året. Samtliga bostads-lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation och kommunikation
Vi bytte e-postadress till information och styrelse. Vi avvecklade den egna informations e-postadressen. E-postadress till styrelsen är: styrelsen@brfvasterby.se <mailto:styrelsen@

brfvasterby.se>

Tre stycken informationsbrev skickades ut 2019. Vi hade också en medlemsträff om stadgar tidigt på året 2019.

Vi har omarbetat ABC på hemsidan för att det skall vara mer lättläst för boende. Vi har fortsatt arbeta med att uppdatera hemsidan. Adress till förenigens hemsida är www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/vasterby

Studie- och fritidsverksamhet
Föreningen anordnade vårfest, sommarfest, och adventsfika. Under våren anordnades en vårstädning/vårfest. Detta var något som inte hade anordnats på några år. I det nya upplägget städade man specifika områden tillsammans i mindre grupper och sen samlades alla för gemensam grillning och fika. Vårstädningen var välbesökt och uppskattad. Sommarfestens och adventsfikans deltagande var mer blygsamt.

Skalskyddet
Som många märkt under året har det nya skalsystemet inneburit en hel del problem och det har tagit en stor del av vår tid att komma i fas med detta. Det har varit problem med porttelefonin, namnregister, taggar med mera. Innan jul delade vi även ut en ny färg på brickor, en vit, som ersätter den svarta taggen som många haft funktionsproblem med. Detta är ett fortsatt pågående arbete men vi arbetar målmedvetet för att under året 2020 komma närmare vårt mål att få ett system som fungerar enligt kravspecifikation. Viktigt även ur säkerhetssynpunkt.

Byte av skalskyddet har trots vissa igångkörningsproblem minskat inbrotten i källarlokaler avsevärt. Vår störningsjour uppmärksammar inte heller obehöriga lika ofta längre i källargångar eller i trapphusen. Det är dock fortsatt viktigt att vi boende stänger entrédörrar och källardörrar ordentligt. Vi får relativt ofta rapporter om dörrar som inte är stängda.

Brandskydd
Som en del i det viktiga brandskyddsarbetet har nya brandvarnare införskaffats och delats ut till alla hushåll.
Tillsammans med brandvarnarna bifogades informationsmaterial gällande hjälpmedel, förebyggande och agerande vid brand.
Källardörrarna som leder till porten är märkta med självlysande numrering i händelse av strömavbrott.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2020

Budgeten visar att beräknat resultat 2 779 tkr. Styrelsen beslutade om 2 % höjning av avgifterna för 2020. Avsättning till fond för yttre underhåll är budgeterad till 2 114 tkr enligt underhållsplan. Uttaget från fond för yttre underhåll är uppskattad till 250 tkr motsvarande budgeterade kostnader för planerat underhåll 2020.

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·
- Styrelsen har valt att arbeta med några få projekt åt gången under året och avser fortsätta med detta tillvägaggångssätt framöver. När man har några få projekt igång samtidigt finns det en bättre möjlighet att ha bra kontroll över dessa projekt. Det är dessutom viktigt att föreningens ekonomi får vila efter de stora, kostsamma projekt som vi haft under de senaste åren, såsom skalskydd och

stamrenovering.

- Styrelsen har utarbetat en plan för hur vi skall förbättra föreningens lånebild under de kommande åren. Vi har redan löst några mindre lån under första kvartalet.
- Vi har beställt en utökad ventilationskontroll p.g.a. felanmälningar relaterade till ventilation och matlukter.
- Inspektion av skalskyddet kommer att utföras.
- Träffa överenskommelse med kommunens trafik- och avfallsansvariga verksamheter för att driftsätta och starta matavfallsinsamling/återvinning ev. genom avtal.
- Renovering av balkongsidor och plattorna vid Månadsvägen 63 - 81. Omfattar 80 st.
- Besiktningar av balkongerna Veckovägen 32 - 44 för att fastställa status inför ev. renovering.
- Föreningslokalen Pub 81 skall renoveras.
- Högtrycksspolning/tvättning av fasaderna på fastigheternas insidor (gårdssida) 2020-2021.
- Renovering av källargångar vid K- huset Veckovägen 32 - 44, utbyte av förrådsdörrar.
- Utbyte av dörrar till våra elmätarskåp.
- Granitkantsten och asfaltrenovering lokalt. Bättre kantsten hindrar okynnestrafik som använder gräsmattan som parkeringsyta och vändzon där i dag.
- Asfaltrenovering av innergårdens gång- och cykelbanor.
- Utbyggnad av gångbryggor till serviceutrustningar på vindar där dessa saknas.
- Relining av avloppsstammar ut till kommunens rörledningsnät.
- Nytt tätskikt i portalen Månadsvägen 35 på grund av fuktgenomgång ner till källaren.
- Enkät om informationskanaler.
- Under våren testas applikationen 'Min förening' som en informationskanal.
- Informationsträffar med boende angående balkongrenovering.
- Vi utreder möjlighet att införa gemensamt elavtal. Flera föreningar i Järfälla har det redan. Vi vill dock utreda både risker, möjligheter och vilka kostnadsbesparingar vi alla boende kan få genom detta. Vi har träffat några leverantörer och föreningar som är i vår storlek som redan har infört gruppelavtal. Vi återkommer med mer information när/om det blir aktuellt.
- Vi utreder möjlighet till laddstolpar för el-bilar.
- Vi utreder möjligheter till solceller på våra tak.
- Utarbeta riktlinjer gällande växlighet vid uteplatser.
- Fortsatt utveckling av växtligheten och utemiljön genom föryngringsbeskärning, underhållsbeskärning, kompletteringsplantering eller utbyte av döda växter. Exempelvis pågår planering för förändring av området framför bland annat Folkuniversitetets lokaler (sträckan Månadsvägen 41-61). Målet är en mer öppen miljö som ger mer ljus till lokalerna och en ökad trygghetskänsla.
- Åtgärda fallskyddssanden vid lekborgen på innergården invid Månadsvägen 25.
- Målning av vägg i samtliga portar vid informationstavlor.
- Utreder möjlighet till grannsamverkan.
- Gamla branddörrar bytts ut successivt.
- Se över upplägg och rutiner vid nya gym och relaxavdelningen, för att motverka oönskat missbruk av ändamål.
- Byte av dörrar till elmätarskåp fortsätter.

Brandskydd planerade framtida åtgärder:

- Under våren ska ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) identifieras och vid behov upprättas. Det innebär att befintliga/nya aktörer ska identifieras och om så behövs tilldelas respektive uppgifter.
- Egenkontroller ska också utföras internt.
- Allt brandskyddsarbete ska periodiseras och utförligt dokumenteras.
- 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.
- Märkning av källardörrar och brandvägar skall utföras under våren. Självlysande numrering på alla källardörrar till portar är redan gjort.
- Dagligen jobba proaktivt, samt ha nolltolerans mot brister och regelbrott.

90.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	27 166 384
Årets resultat	159 991
	27 326 375
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	27 326 375
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 561 359
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 114 000
Balanserat resultat efter disposition	26 773 734
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	16 856 524
Årets förändring enligt ovanstående disposition	552 641
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	17 409 165

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	25 495 545	24 678 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-15 581 281	-21 689 672
Planerat underhåll	*4*	-1 561 359	-1 418 629
Fastighetsskatt		-731 283	-686 313
Avskrivningar	*5*	-4 899 025	-4 897 199
		-22 772 948	-28 691 813
Rörelseresultat		**2 722 597**	**-4 013 171**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	10 111	7 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-2 572 717	-2 343 576
		-2 562 606	-2 336 221
Årets resultat		**159 991**	**-6 349 392**

90.

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	196 529 463	200 866 116
Mark		1 628 000	1 628 000
Markanläggningar	*9*	7 811 205	8 270 687
Inventarier	*10*	1 670 003	1 772 893
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*11*	346 308	37 500
		207 984 979	212 575 196
Summa anläggningstillgångar		207 984 979	212 575 196
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		57 714	393 596
Avräkningskonto HSB		11 914 634	8 144 534
Övriga fordringar	*12*	251 159	158 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	609 449	589 774
		12 832 956	9 286 309
Kassa och bank	*14*	655 203	589 714
Summa omsättningstillgångar		13 488 159	9 876 023
SUMMA TILLGÅNGAR		**221 473 138**	**222 451 219**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll		16 856 524	18 175 153
		18 871 329	20 189 958
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		27 166 384	32 197 147
Årets resultat		159 991	-6 349 392
		27 326 375	25 847 755
Summa eget kapital		46 197 704	46 037 713
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	166 959 216	168 639 216
		166 959 216	168 639 216
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*16*	1 600 000	1 520 000
Leverantörsskulder		1 852 923	1 147 769
Skatteskulder		41 122	-
Övriga kortfristiga skulder	*17*	1 884 546	1 970 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	2 937 627	3 136 194
		8 316 218	7 774 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**221 473 138**	**222 451 219**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	159 991	-6 349 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 899 026	4 897 199
Utrangeringar		7 094 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 059 017	5 642 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	223 453	-434 735
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	461 927	-10 267 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 744 397**	**-5 059 239**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-308 808	-30 944 557
Investeringar i maskiner/inventarier		-274 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-308 808**	**-31 218 727**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		38 891 913
Amortering av långfristiga skulder	-1 600 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 600 000**	**38 891 913**
Årets kassaflöde	**3 835 589**	**2 613 947**
Likvida medel vid årets början	8 734 248	6 120 301
Likvida medel vid årets slut	**12 569 837**	**8 734 248**

Likvida medel

	2019-12-31	*2018-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	11 914 634	8 144 534
Kassa och bank	655 203	589 714
	12 569 837	**8 734 248**

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	2,0	2068
Inventarier	Linjär	5,0	2036
Markanläggningar	Komponentavskrivning	5,0	2037

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 7 851 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	*2018*
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	187 333	177 136
Mötesarvode	174 000	172 173
Arvode föreningsvald revisor	3 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 500	9 000
Bilersättningar	57	108
Utbildning och konferenser	19 375	7 500
Social kostnader	110 000	100 410
	498 265	**475 327**

90

Not 2 Nettoomsättning

	2019	*2018*
Årsavgifter bostäder	22 917 156	22 468 028
Årsavgifter lokaler	6 175	16 135
Hyresintäkter lokaler	1 143 760	1 048 474
Intäkt bredband boende	800 745	
Hyresintäkter garage och p-platser	236 152	234 658
Försäkringsersättning	368 747	432 752
Sophämtning vidarefaktuerrad	120 466	454 480
Vidarefakturerad kostnad vattenskada		137 269
Vidarefakturerad kostnad besiktning		13 681
Övriga intäkter	69 647	40 468
	25 662 848	**24 845 945**
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-167 303	-167 303
	25 495 545	**24 678 642**

Not 3 Drift

	2019	*2018*
Fastighetsskötsel	1 813 171	1 821 134
Löpande underhåll	2 655 262	2 227 227
El	603 240	665 060
Uppvärmning	3 269 062	3 468 403
Vatten	747 841	907 270
Sophämtning	1 067 258	1 058 806
Fastighetsförsäkring	393 341	424 214
Städning	635 391	672 766
Förvaltningskostnader	1 792 266	1 505 829
Extern revision	26 475	25 125
Personalkostnader	498 265	475 327
Utrangering		7 094 964
Kabel-TV	139 952	139 855
Bredband	653 536	178 559
Vinterskötsel	303 354	244 858
Övrig drift	982 867	780 275
	15 581 281	**21 689 672**

Not 4 Planerat underhåll

	2019	*2018*
Utfört underhåll lokaler	474 225	30 606
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	487 946	
Utfört underhåll installationer	333 134	430 313
Utfört underhåll huskropp utvändigt	123 325	
Utfört underhåll mark	142 729	488 720
Utfört underhåll garage och parkering		432 915
Utfört underhåll övrigt		36 075
	1 561 359	**1 418 629**

90.

Not 5 Avskrivningar

	2019	*2018*
Byggnader	850 505	850 503
Om- och tillbyggnad	3 486 147	3 486 148
Inventarier	102 890	101 065
Markanläggningar	459 482	459 483
	4 899 024	**4 897 199**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Ränteintäkter bankkonto	564	598
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 000	5 407
Övriga ränteintäkter	547	1 350
	10 111	**7 355**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 569 943	2 342 071
Övriga räntekostnader	2 774	1 505
	2 572 717	**2 343 576**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	251 931 629	91 627 756
-Årets anskaffningar		169 364 278
-Årets utrangeringar		-9 060 405
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	251 931 629	251 931 629
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-51 065 513	-49 153 786
-Årets utrangering		1 965 441
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 336 653	-3 877 168
	-55 402 166	-51 065 513
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**196 529 463**	**200 866 116**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	236 000 000	191 000 000
Byggnader - lokaler	5 600 000	3 894 000
	241 600 000	194 894 000
Mark - bostäder	95 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	3 129 000	2 393 000
	98 129 000	77 393 000
Summa taxeringsvärde	**339 729 000**	**272 287 000**

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 189 653	9 189 653
	9 189 653	9 189 653
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-918 966	-459 483
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-459 482	-459 483
	-1 378 448	-918 966
Redovisat värde vid årets slut	**7 811 205**	**8 270 687**

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	*2018-12-31*
-Vid årets början	2 021 297	1 747 127
-Nyanskaffningar		274 170
	2 021 297	2 021 297
-Vid årets början	-248 404	-147 339
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-102 890	-101 065
Redovisat värde vid årets slut	**1 670 003**	**1 772 893**

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Vid årets början	37 500	138 457 221
Årets anskaffning - stambyte		28 524 650
Årets anskaffning - skalskydd		391 624
Årets anskaffning - balkonger		37 500
Överfört till byddnad/ombyggnad (skalskydd)		-3 624 930
Överfört till byddnad/ombyggnad (stambyte)		-163 748 565
Ombyggnad kärl gård	308 808	
Redovisat värde vid årets slut	**346 308**	**37 500**

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Skattekonto	119 790	119 790
Skattefordringar		2 912
Övriga kortfristiga fordringar	131 369	35 703
	251 159	**158 405**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kabel-tv och bredband	196 463	34 973
Fastighetsförsäkring	412 986	393 341
Övrigt		161 460
	609 449	**589 774**

9D.

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
SBAB	164 776	164 212
Swedbank	489 432	424 507
Handelsbanken	995	995
	655 203	**589 714**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta*	*Konv.datum*	*Belopp*
Stadshypotek	180184	1,90%	2024-07-30	24 675 000
Stadshypotek	192225	1,24%	2021-10-30	5 520 000
Stadshypotek	215334	1,56%	2022-03-30	1 692 416
Stadshypotek	215338	1,67%	2022-03-01	24 725 000
Stadshypotek	232698	1,22%	2022-06-01	24 625 000
Stadshypotek	261115	1,46%	2022-10-30	24 200 000
Stadshypotek	282038	1,52%	2023-03-01	24 300 000
Stadshypotek	294959	1,53%	2023-06-01	26 031 000
Stadshypotek	297018	1,34%	2023-06-01	4 940 000
Stadshypotek	62214	0,98%	2020-03-04	1 775 000
Stadshypotek	839768	0,98%	2020-03-04	1 313 300
Stadshypotek	353201	1,29%	2020-03-30	4 762 500
				168 559 216
Nästa års beräknade amortering				-1 600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**166 959 216**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				160 559 216

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
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

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 600 000	1 520 000
	1 600 000	**1 520 000**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Källskatt	13 455	89 871
Arbetsgivaravgift	11 891	63 961
Inre fond	1 676 791	1 595 826
Övriga kortfristiga skulder	182 409	187 079
	1 884 546	**1 936 737**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	1 882 535	1 887 484
Upplupna räntekostnader	125 991	130 084
Upplupen värme	470 912	
Upplupen sophämtning	29 775	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 413	1 118 627
	2 937 626	**3 136 195**

Järfälla 2020-03-16

Kirsi Kiviluoto

Malin Hansen

Judith Faronius

Charly Svärd

Boo Johansson

Anders Lord

Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-22

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 2019.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 årsredovisnings-lagen 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 22 / 4 2020

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Catarina Jerreholt

Av föreningen vald revisor