

Årsredovisning för

HSB Brf Västerby i Järfälla

713200-1046

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Västerby i Järfälla, 713200-1046, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

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	27 303
Lokaler (ink förråd)	97	2 792
Bilplatser och garage	34 och 21	
		30 095

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

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare är Bengt Törnqvist sedan november. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av Skurgubben Städservice AB sedan 2021-01-01. Markskötsel har skötts av J E Eriksson Mark och Anläggningsteknik AB. Vi har även ny fastighetsskötare Cathrine Stenvall sedan november 2021.

Samfälligheten Norrbyparkeringen, 33,3 %.

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Kirsi Kiviluoto
Malin Hansen
Boel Burman
Charly Svärd
Tomislav Bogavac
Jim Gullberger
Niklas Svensson

Ordförande
Vice ordförande, Miljö- och trädgårdsansvarig
Sekreterare, Dataskyddsombud
Informationsansvarig
Studie- och fritidsansvarig
Fastighetsansvarig
HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Thommy Tasakis
Anton Vretinger
Johnny Hansson
Judith Faronius

Ekonomiansvarig
Vice fastighetsansvarig, avgick 2021-09-08 p.g.a. flytt
Säkerhets- och brandskyddsansvarig
Äldreansvarig, Vice informationsansvarig

Avgående styrelseledamöter (i tur att avgå)

Charly Svärd
Jim Gullberger
Tomislav Bogavac

Avgående styrelsesuppleanter

Judith Faronius
Johnny Hansson
Thommy Tasakis

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kirsi Kiviluoto, Malin Hansen, Boel Burman och Thommy Tasakis, två i förening. Belopp överstigande 50 tkr ska attesteras av två personer.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 541 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 Satu Svensson 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
Jim Gullberger
Thommy Tasakis
Boel Burman

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	28 806	25 511	25 496	24 991	23 144
Årets resultat, tkr	5 576	2 078	160	-6 349	4 779
Fond för yttre underhåll, tkr	16 532	17 409	16 857	18 175	17 842
Belåning, kr/kvm totalyta	5 399	5 448	5 719	6 232	4 791
Räntekänslighet*	6,8	7,0	7,4	7,6	6,0
Soliditet, %	24	22	21	21	26
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	869	856	839	823	799
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	377	270	225	167	244
Energikostnad el, värme, vatten kr/kvm tot yta	178	148	156	173	168

*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	17 409 165	26 773 734	2 078 377
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-877 658	2 956 035	-2 078 377
Årets resultat				5 575 640
	2 014 805	16 531 507	29 729 769	5 575 640

Styrelsens kommentar

Föreningen visar ett positivt resultat på 5 576 tkr

HSB Stockholm och styrelsen för Västerby har i december 2021 kommit överens om ett kompensationsavtal avseende konsultstödet vid upphandlingen av entreprenör för stambytet som skedde 2015-2018. Konsulten har i flera fall inte agerat helt oberoende i förhållande till entreprenören/EBT vilket gör att det inte går att utesluta att föreningen kunde fått ett lägre pris för Entreprenaden.

Styrelsen arbetar sedan början av 2020 med att se över upphandlings(rutiner) och befintliga avtal för att kvalitetssäkra dessa.

80.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2021-05-25 för första gången med poströstning till följd av hög spridning av Covid-19. På stämman poströstade 59 röstberättigade.

Extrastämma

Extrastämma har hållits 2021-11-24. På extrastämman deltog 31 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter som registrerades i röstlängden.

Föreningens juridiska kostnader utgick på 97 035 kr år 2021. Av dessa gick 53% 51 554 kr på hantering av motioner inför stämman. Inför årsstämman och extrastämman hanterade styrelsen 19 motioner. Två av dessa var skrivelser och 8 motioner återkallades på sittande stämma. Nio motioner behandlades på stämman i november.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 21 styrelsemöten som har protokollförts. Till dessa tillkommer bland annat projektmöten, besiktningar, driftmöten och 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. Under året har renovering och utveckling av föreningslokalerna vid Månadsvägen 81 färdigställts. Gymlokalen är färdig med gymtrustning. Bastu med relax är också färdigställd.

Renoveringen av de 80 balkongerna på Månadsvägen 63-81 är klar och det som återstår är markarbetet utanför Månadsvägen 63-75.

Utemiljö och trädgård

Under året uppfördes fyra grilltorn på innergården. Vidare införskaffades nya bänkar och bord. Utemöbler och andra detaljer oljades in.

Uteplatserna Månadsvägen 25-33 och Månadsvägen 16-28 oljades in. Planken till uteplatserna Månadsvägen 16-28 har förstärkts.

En del ny- och kompletteringsplanteringar har skett under året. Några planteringsytor fick ny växtlighet under året, bland annat slutfördes planteringsytan framför Folkuniversitetet.

En inventering av föreningens buskage genomfördes under våren.

Under året genomfördes trädvårdsåtgärder. Under hösten planterades nya träd.

Underhållet av några av föreningens gräsytor som inleddes under 2020 avslutades under 2021.

Lekplatserna har genomgått den årliga besiktningen och anmärkningar som behövde åtgärdas har åtgärdats. Exempelvis har påfyllnad av sandlådesand genomförts och hänvisningsskyltar har satts upp vid föreningens lekplatser.

Cirka 1000 vårblommor har planterats.

Arbetet med att etablera äng bakom Månadsvägen 26-30 har fortsatt under året.

Den fjärde säsongen för gårdsodlingen genomfördes. Ett förråd för förvaring av exempelvis vattenslang och redskap införskaffades.

Avfall

I november delades material för matavfallssortering ut till alla boende. I december avtäcktes behållarna och sortering kunde äntligen startas 2021-12-01.

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. Den parkerade bilen måste vara försäkrad, i körbart skick och besiktigad. Man köper tillstånd att parkera i mån om plats. Man har inte en egen plats. Föreningen har ett avtal om parkeringsövervakning för att motverka felparkerare på innergården och minska omotiverad trafik.

Årlig besiktning

Inre och yttre besiktning har genomförts. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes 2017-2019. Nästa OVK kommer göras 2023-2024. Årlig takbesiktning utförd enligt rutin. Extra besiktningar har genomförts av avsnitt där eventuellt läckage har förekommit.

Hantering av störningar

Under 2021 har styrelsen fortsatt att arbeta aktivt med att förebygga 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. Från och med 2021-10-01 anlitar föreningen en ny störningsjour. Den heter Svenska Störningsjouren. Den kan kontaktas om inte samtal med en störande granne räcker. Numret till dem kan hittas på hemsidan, föreningsappen och porttavlor.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes i genomsnitt från 839 kr m² till 856 m² den 1 januari 2021.

Överlåtelse

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

Medlemsinformation och kommunikation

E-postadress till styrelsen är: styrelsen@brfvasterby.se. Styrelsen får ca 1500 mailkontakter per år. Av dessa kommer ca 150-200 per år från en och samma person. Resten fördelas mer jämnt. Fler av dem övriga mail är felanmälningar eller frågor om parkering, avgifter, ombyggnad, information eller diverse frågor. Felanmälningar skall skickas till HSB via mitthsb eller epost felanmalan.mail@hsb.se.

Ett nyhetsbrev skickades ut 2021. Styrelsen har under året informerat löpande via våra informationskanaler. Ett informationsmöte anordnades i samband med adventsfikat i nyrenoverade föreningslokalen Pub81.

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 sedan 2020 använt 'Min föreningsapp' som en av informationskanalerna gentemot boende. Detta är ett snabbt sätt för att nå ut med information. Idag har appen 266 registrerade användare.

Studie- och fritidsverksamhet

Vad gäller föreningens fritidsverksamhet har även den påverkats av pandemin. I maj anordnades vårstädning, 20 personer deltog. Vi hade adventsfika i nyrenoverade föreningslokalen Pub81 den 5 december. 30 personer deltog. Vi fikade och visade nya gymmet, bastu/relaxen och informerade boende samt svarade på frågor om extrastämman och vad som händer i framtiden samt hänt under året.

Äldreansvarig

På grund av Coronapandemin har bara ett seniorfikatillfälle anordnats under 2021. Det hölls utomhus på innergården den 9 juli 2021. På detta möte deltog 11 boende och 2 från styrelsen. Aktiviteter kommer att fortsätta ordnas under det kommande året, så snart 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.

Framtida utveckling

Budget för 2022

Budgeten visar att beräknat resultat är - 638 tkr. Styrelsen beslutade om att ingen höjning av avgifterna sker för 2022. Avsättning till fond för yttre underhåll är budgeterad till 1 139 tkr enligt underhållsplanen. Uttaget från fond för yttre underhåll är uppskattat till 3 900 tkr motsvarande budgeterade kostnader för planerat underhåll 2022.

Framtida åtgärder (urval)

Under 2022 kommer en så kallad relining av liggande stammar i bottenplattorna att genomföras. På grund av omfattningen och kostnaden kommer arbetet att delas upp i etapper. Första etappen, vilket är B-huset Veckovägen 30-Månadsvägen 61 kommer att göras under första kvartalet 2022. Entreprenören för arbetet är Svensk Röranalys. Arbetet påbörjades i slutet av december 2021.

Dränering och utvändigt isolering av källarväggar på sträckan Månadsvägen 33 - 75 är planerat till 2022. Vidare kommer växtligheten att planteras när dräneringen är klar.

Uteplatserna Veckovägen 6 - 30 kommer renoveras under 2022.

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

Arbetet med utredning och åtgärder angående ventilationsproblemen mellan lägenheterna fortsätter.

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

Renovering av garageportar.

Asfaltering av baksidan Månadsvägen 63-75 på innergårdens sida.

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

Femårsbesiktning efter stamrenovering samt stamspolning är planerad till början av 2022.

SP

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	29 729 769
Årets resultat	<u>5 575 640</u>
	35 305 409
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	35 305 409
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 042 153
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 139 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	35 208 562
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	16 531 507
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>96 847</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	16 628 354

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

90.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	28 806 475	25 510 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 196 987	-14 108 052
Planerat underhåll	4	-1 042 153	-1 542 884
Fastighetsskatt		-768 642	-754 634
Avskrivningar	5	-4 741 717	-4 516 924
		<u>-20 749 499</u>	<u>-20 922 494</u>
Rörelseresultat		8 056 976	4 588 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 350	10 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 488 686	-2 521 032
		<u>-2 481 336</u>	<u>-2 510 092</u>
Årets resultat		5 575 640	2 078 377

80.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	205 936 160	201 337 828
Mark		1 628 000	1 628 000
Inventarier	9	1 518 968	1 621 858
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	404 387	7 900 433
		<u>209 487 515</u>	<u>212 488 119</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>209 487 515</u>	<u>212 488 119</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		57 475	72 031
Avräkningskonto HSB		12 533 270	7 059 303
Övriga fordringar	11	149 550	119 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	727 279	672 874
		<u>13 467 574</u>	<u>7 923 998</u>
Kassa och bank	13	677 418	677 232
Summa omsättningstillgångar		<u>14 144 992</u>	<u>8 601 230</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>223 632 507</u>	<u>221 089 349</u>

90.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll		16 531 507	17 409 165
		<u>18 546 312</u>	<u>19 423 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		29 729 769	26 773 734
Årets resultat		5 575 640	2 078 377
		<u>35 305 409</u>	<u>28 852 111</u>
Summa eget kapital		<u>53 851 721</u>	<u>48 276 081</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	82 698 500	157 110 916
		<u>82 698 500</u>	<u>157 110 916</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	79 772 416	6 860 000
Leverantörsskulder		1 490 156	3 988 860
Skatteskulder		68 437	65 406
Övriga kortfristiga skulder	16	2 048 815	1 929 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 702 462	2 858 727
		<u>87 082 286</u>	<u>15 702 352</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>223 632 507</u>	<u>221 089 349</u>

94

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 575 640	2 078 377
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 741 717	4 516 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 317 357	6 595 301
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-69 611	53 627
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 532 481	2 126 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 715 265	8 775 063
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-1 741 112	-9 020 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 741 112	-9 020 065
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 500 000	-4 588 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-4 588 300
Årets kassaflöde	5 474 153	-4 833 302
Likvida medel vid årets början	7 736 535	12 569 837
Likvida medel vid årets slut	13 210 688	7 736 535
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	12 533 270	7 059 303
Kassa och bank	677 418	677 232
	13 210 688	7 736 535

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 78 272 tkr till omförhandling under 2022. 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 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	103 077	178 708
Mötesarvode	114 000	41 150
Arvode föreningsvald revisor	9 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	21 573	19 861
Utbildning och konferenser	26 225	-
Sociala kostnader	68 744	49 691
	342 619	292 410

90

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	23 726 384	23 375 990
Hyresintäkter lokaler	1 139 564	1 130 440
Intäkt bredband boende	643 080	642 850
Hyresintäkter garage och p-platser	261 330	254 518
Sophämtning vidarefakturerad	-	28 519
Övriga intäkter	225 548	257 159
Kompensation entreprenad	3 000 000	-
	28 995 906	25 689 476

Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-167 303	-167 303
Rabatter/Avdrag	-22 128	-11 210
	28 806 475	25 510 963

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 873 871	1 954 536
Löpande underhåll	1 371 174	2 033 748
El	721 995	520 005
Uppvärmning	3 611 105	3 041 617
Vatten	1 037 098	905 434
Sophämtning	952 152	992 526
Fastighetsförsäkring	441 377	412 986
Städning	476 626	646 128
Förvaltningskostnader	1 620 494	1 816 322
Extern revision	36 000	33 988
Personalkostnader	342 619	292 410
Kabel-TV	140 101	140 027
Bredband	663 108	658 933
Vinterskötsel	170 023	158 937
Övrig drift	739 244	500 455
	14 196 987	14 108 052

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll lokaler	11 645	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	156 954	668 766
Utfört underhåll installationer	-	361 003
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	401 378
Utfört underhåll mark	759 060	111 737
Utfört underhåll övrigt	114 494	-
	1 042 153	1 542 884

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	4 638 827	4 468 780
Inventarier	102 890	48 144
	4 741 717	4 516 924

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	496	494
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 904	9 162
Övriga ränteintäkter	950	1 284
	7 350	10 940

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 487 927	2 520 620
Övriga räntekostnader	759	412
	2 488 686	2 521 032

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	262 587 222	251 931 629
-Omklassificering	-	9 189 652
-Årets anskaffningar	9 237 158	1 465 940
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	271 824 380	262 587 221

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-61 249 394	-55 402 166
-Omklassificering	-	-1 378 448
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 638 826	-4 468 779
	-65 888 220	-61 249 393

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader

205 936 160 201 337 828

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 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	2 021 297	2 021 297
Akkumulerade anskaffningar enligt plan:	2 021 297	2 021 297
-Vid årets början	-399 439	-351 294
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-102 890	-48 145
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-502 329	-399 439
Redovisat värde vid årets slut	1 518 968	1 621 858

80.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	7 900 433	346 308
Årets anskaffning - PUB, Gym, Föreningslokal	413 094	3 948 881
Årets anskaffning - balkonger	923 632	3 605 244
Årets anskaffning - dränering	193 699	-
Årets anskaffning - relining	210 687	-
Aktivering balkonger	-4 828 338	-
Aktivering PUB, Gym, Föreningslokal	-4 408 820	-
Redovisat värde vid årets slut	404 387	7 900 433

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	149 550	119 790
	149 550	119 790

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	196 508	231 497
Fastighetsförsäkring	472 248	441 377
Uppluppen intäkt el, värme, vatten	15 064	-
Övrigt	43 459	-
	727 279	672 874

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	165 766	165 270
Swedbank	510 717	510 967
Handelsbanken	935	995
	677 418	677 232

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	180184	1,90	2024-07-30	24 475 000	24 575 000
Stadshypotek	513739	0,59	2022-02-01	5 360 000	5 440 000
Stadshypotek	215334	1,56	2022-03-30	1 492 416	1 592 416
Stadshypotek	215338	1,67	2022-03-01	24 525 000	24 625 000
Stadshypotek	232698	1,22	2022-06-01	24 325 000	24 475 000
Stadshypotek	261115	1,46	2022-10-30	23 400 000	23 800 000
Stadshypotek	282038	1,52	2023-03-01	23 500 000	23 900 000
Stadshypotek	294959	1,53	2023-06-01	25 871 000	25 951 000
Stadshypotek	297018	1,34	2023-06-01	4 860 000	4 900 000
Stadshypotek	353201	1,29	2024-03-01	4 662 500	4 712 500
				<u>162 470 916</u>	<u>163 970 916</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 500 000	-1 500 000
Nästa års omförhandlingar				<u>-78 272 416</u>	<u>-5 360 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				82 698 500	157 110 916
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				154 970 916	156 470 916

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	<u>171 506 000</u>	<u>171 506 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	171 506 000	171 506 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 500 000	1 500 000
Omläggning av lån 2022	<u>78 272 416</u>	<u>5 360 000</u>
	79 772 416	6 860 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	15 210	17 745
Arbetsgivaravgift	14 556	15 692
Inre fond	1 841 171	1 721 584
Övriga kortfristiga skulder	<u>177 878</u>	<u>174 338</u>
	2 048 815	1 929 359

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	154 880	248 286
Förutbetalda hyror och avgifter	2 044 038	2 095 214
Upplupna räntekostnader	114 786	121 810
Upplupen el	63 348	-
Upplupen värme	585 499	88 831
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>739 911</u>	<u>304 586</u>
	3 702 462	2 858 727

90.

Järfälla 2022-03-12



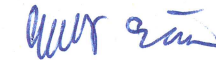
Kirsi Kiviluoto



Malin Hansen



Boel Burman

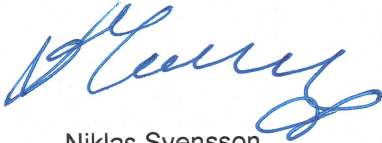


Charly Svärd

Tomislav Bogavac



Jim Gullberger

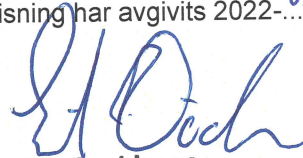


Niklas Svensson



Catarina Jerreholt
Av stämman vald revisor

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-23



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

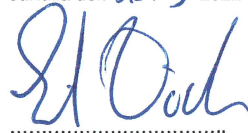
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

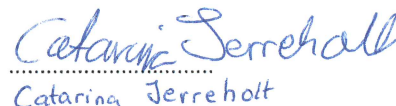
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 23/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Catarina Jerreholt

Av föreningen vald revisor