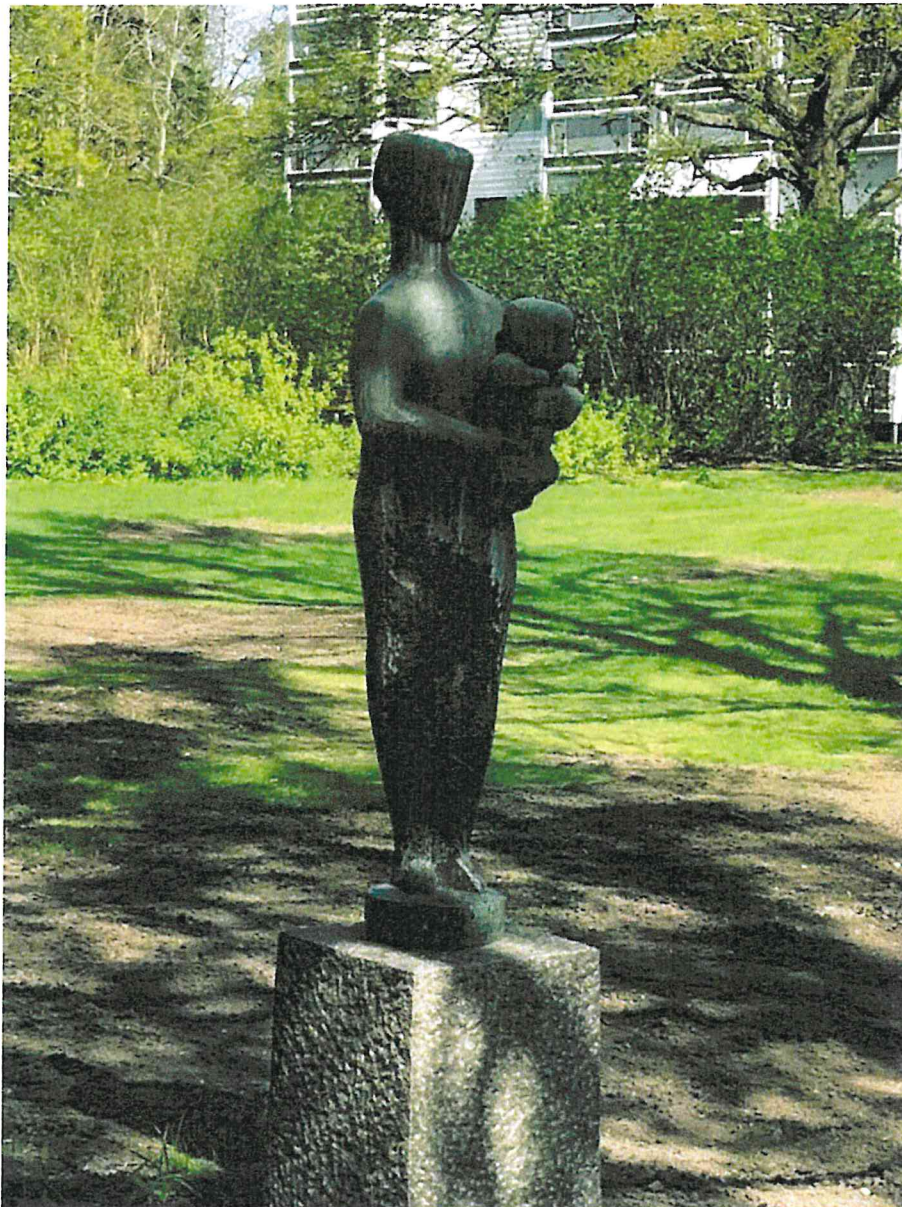


Styrelsen för
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄSTAN I SOLNA

**Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Förvaltningsberättelse år 2018, föreningens 60:e verksamhetsår.**STYRELSE**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

ordförande	Robert Strååt	Bj 127
v. ordförande	Cecilia Thingwall	Bj 131
sekreterare	Susanne Brunner	Bj 131
	Eric Bjerke	Bj 111
	Cecilia Wadensjö	Bj 119
	Michael Gebhardt	Bj 131

HSB Sth:s representant

Roland Johansson

Suppleanter

Annika Kwick Bj 109

Peder Molin Bj 129

HSB Sth:s representant

Silvia Helzel

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Cecilia Thingwall, Michael Gebhardt och Susanne Brunner samt suppleanterna Annika Kwick och Peder Molin.

FIRMATECKNARE

För att teckna föreningen krävs två av följande medlemmars tillika firmatecknares underskrift: Robert Strååt, Eric Bjerke, Cecilia Thingwall och Susanne Brunner.

REVISORER

Revisorer har varit Olle Stenbäck (ord.) Bj 129 och Daniel Santikos (suppleant) Bj 127. Revisorerna väljs på ett år. Räkenskaperna granskas även av HSB genom Bo Revision AB.

DISTRIKTSOMBUD

Styrelsen utser inom sig medlemmar till HSB Stockholms distrikt Nordväst. Föreningens ombud har varit Robert Strååt, Eric Bjerke och Susanne Brunner med Cecilia Wadensjö och Annika Kwick som suppleanter.

VALBEREDNING

Föreningsstämman har utsett en valberedning bestående av Barbro Ericsson Bj 133, sammankallande, Vincent Doctrinal Bj 111, Karin Muschter Bj 101 och Ulf Dahlstrand Bj 129. Valberedningen väljs på ett år.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 21 maj 2018. Styrelsen har under året hållit **11** protokollförda sammanträden exklusive det konstituerande mötet.

MEDLEMMAR

Föreningen har 187 bostadsrätter ägda av fysiska personer (föreningens medlemmar) och dessutom äger föreningen en hyresrätt.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har **17** lägenhetsöverlåtelser protokollförts.

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Västans fastighetsskötare Joel Jonsson har hand om föreningens skötsel av området in- och utvändigt. Joel arbetar tre dagar i veckan, de två andra dagarna arbetar han i vår grannförening brf Gravyren. Tack vare detta har samarbetet mellan Västans och Gravyren utvecklats under året.

Bengt Wredmark är anställd som vicevärd och sköter de föreningsadministrativa uppgifterna. Han är även vicevärd i Gravyren, vilket underlättar samarbete och återkopplingar i olika ärenden. HSB har hand om hyres- och bokföringsadministrationen.

Adressen till föreningens hemsida är: www.hsb.se/stockholm/vastan.
Vår e-postadress är brfvastan@gmail.com och Felanmälan till fel@brf.vastan.se.

FASTIGHETERNA

Fastigheterna har beteckningen Vinden 1 – 5 i Solna. Föreningens totala lägenhetsyta är ca 13 000 kvm. Det finns sammanlagt 7 tvättstugor. I princip en i varje huskropp. Dessutom finns två grovtvättstugor. Hobbyrum finns i Bj 117 och Bj 125, där smärre snickeriarbeten, målning och annan liknande verksamhet kan utföras.
Föreningen äger sin tomtmark.

Fastigheternas taxeringsvärde är 202 115 000 kronor, varav markvärdet utgör 97 751 000 kronor. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Den omfattar även en ansvarsförsäkring för styrelsen på 2 000 000 kronor samt en rättsskyddsförsäkring.

Radonmätningar har utförts vid tre tillfällen, senast år 2006. Mätvärdena har legat under halva det tillåtna gränsvärdet. Ny Radonmätning kommer att utföras under 2019.

Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) finns från år 2007. En förnyad besiktning inleddes under året och kommer avslutas under 2019.

Ingen PCB (miljögift) förekommer i husen enligt besiktning, även den utförd under år 2007.

2018 genomfördes en energideklARATION med gott resultat. Energiförbrukningen då var 118 kwh/kvm.

Comhem är vår distributör av kabel-TV. Deras anslutning eliminerar behovet av egen digital-TV-box under förutsättning att man bara vill se basutbudet (som innehåller 16 analoga samt 9 digitala kanaler). För kanaler därutöver krävs en digitalbox och ett abonnemang. Avgiften för kabel-TV debiteras separat på hyresavin med den faktiska kostnaden.

Bredbandskabel är dragen till varje lägenhet och Bredbandsbolaget samt Bredband2 är operatörer i nätet. Internetanslutning med alternativ operatör går också att få via Comhem ur TV-uttaget.

Föreningen har 109 parkeringsplatser och 32 garageplatser. Några platser utnyttjas för gästparkering. Där gäller fri parkering med 4-timmarsgräns med föreningens P-skiva mellan kl. 08 – 22. Helger och övrig tid är det fri parkering enligt skyltningen (föreningens P-skiva erfordras även då). Parkeringsbestämmelser i övrigt inom föreningens område framgår av skyltar vid infarterna.

ÅRETS UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Totalt har under året 423 353 kronor använts till planerat underhåll och 435 558 kronor till löpande underhåll.

LÖNER OCH ARVODEN

Under året har löner och arvoden utbetalats enligt resultaträkningen.

NYCKELTAL

Några av de viktigaste nyckeltalen för föreningens är:

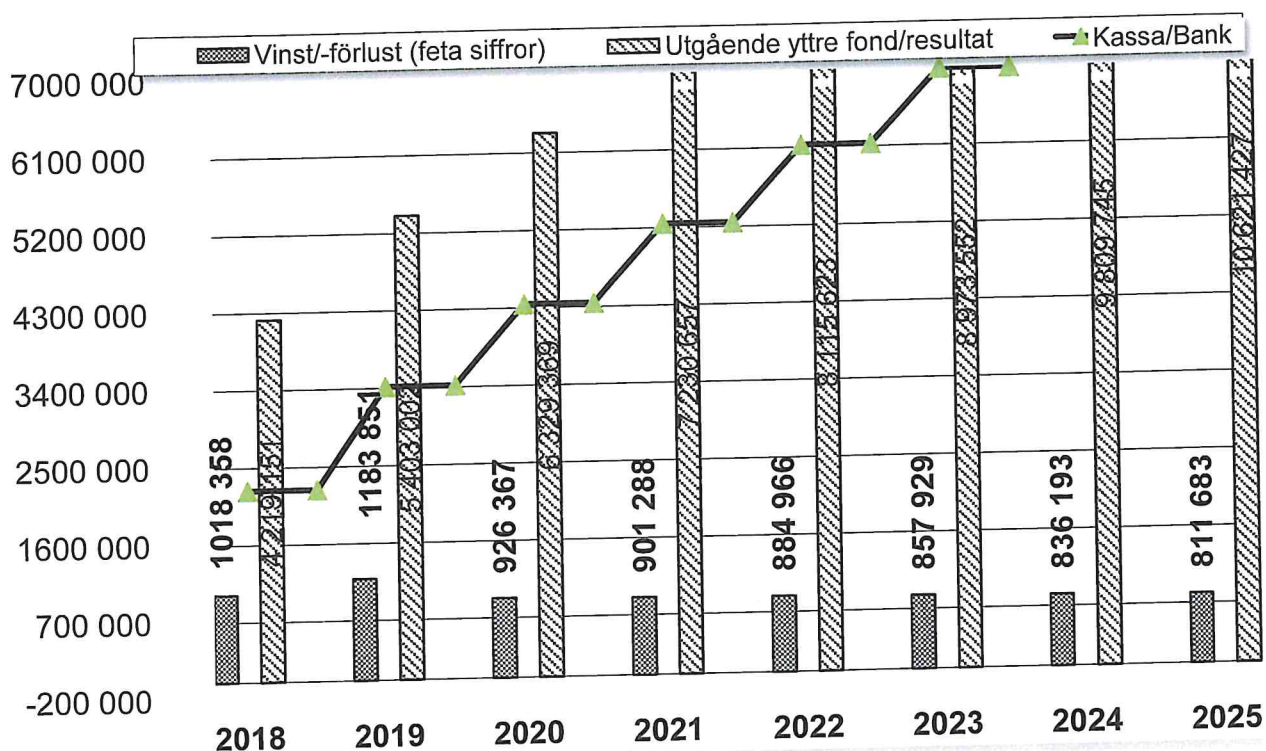
Nyckeltal för föreningen år 2018	kronor per kvm	kronor per lägenhet	i % av totala intäkterna
Städ	19	1 274	3,3%
Underhåll	67	4 569	11,7%
El, fastighet	23	1 596	4,1%
Fjärrvärme	110	7 537	19,3%
Vatten	17	1 154	3,0%
Sophämtning	14	969	2,5%
Fastighetsförsäkringar	10	676	1,7%
Ekonomiförvaltning	13	912	2,3%
Löner	27	1 849	4,7%
Arvode förtroendevalda	13	917	2,4%
Sociala avgifter	10	674	1,7%
Resultat/ytte fond	79	5 409	13,9%
Övriga <u>intäkter</u> , garage- P-platser, lokaler och lägenhet	30	2 045	5,3%
Årsavgifter för lägenhet	527		
Fastighetsskatt	22	1 503	3,9%
Energiförbrukning för varmvatten och uppvärmning i uttryckt i kilowattimmar per kvm	131		
Lån per kvm	1 032		

LÅNGTIDSBUDGET

Nedan finns ett diagram, som visar föreningens långtidsbudget grafiskt. Kostnaderna är uppräknade med 3 % årligen. Avgiften räknas upp med 2 % årligen fr.o.m. 2022. Till reparations- och underhållsarbeten har fr.o.m. 2019 avsatts 650 000 kronor, även det uppräknat med 3 % årligen. Inom den ramen ryms större extra insatser för 300 000 – 400 000 kronor. Vidare är det inlagd förenings likvida medel som finns i kassan. Det är från de likvida medlen extra amorteringar av de rörliga lånet pengarna kan tas.

Storleken på avgiftshöjning i ett längre perspektiv är som vanligt avhängigt av de övriga kostnadernas utveckling. I dagsläget ser vi ingen anledning till att höja månadsavgifterna.

Diagram över långtidsbudget



LÅNGSIKTIGA STÖRRE UNDERHÅLLSARBETEN

Fr.o.m. år 2019 och framåt finns följande projekt på agendan, utsträckt lite över tid bör det kunna finansieras med egna medel från vårt resultat:

- Uppföljning av OVK med tätning av kanaler uppmätning m.m. c:a 100 000 kronor. Detta genomförs under 2019.
- Styrelsen fick i uppdrag av fjolårets stämma att undersöka vad ett nytt låssystem med "taggar". Efterforskningen visar att ett sådant av rimlig kvalitet skulle kosta c:a 500 000 kronor.
- Enligt stämmobeslut ska brf Västan flytta vicevårdsexpeditionen till en del av panncentralens utrymme och istället göra ett eller två gästrum med toalett och dusch i nuvarande vicevårdsexpedition. Kostnaden för att färdigställa en vicevårdsexpedition i panncentralen är preliminärt beräknad till 200 000 kronor resp. 250 000 – 300 000 kronor för gästrummen.
- Renovering av tork- och grovtvättrummet i tvättstugan Bj 119, så att dessa får en standard liknande övriga tvättstugor. Beräknad kostnad: 80 – 90 000 kronor.
- Vid besiktningarna konstaterades att hängrännor behöver åtgärdas eller bytas och även de resterande stuprören på östra fasaderna. C:a 450 000 kronor.
- Översyn av takplåtars kondition och infästning, eventuell uppdatering av fallskyddsutrustning. 200 000 kronor

- Löpande byte av tvättstugeutrustning i tvättstugorna när det inte är ekonomiskt fördelaktigt att reparera dem.
- Beskränning av träd 50 – 200 000 kronor beroende på omfattning.
- Stamspolning c:a 200 000 kronor
- Förnyelse av rabatter, underhåll av lekplatser till en kostnad av ca 150 000 kronor
- Dessutom tillkommer alltid diverse arbeten av löpande karaktär.

Brf Västan har de 25 senaste åren investerat dryga 48 miljoner kronor i större underhålls- och förbättringsarbeten av våra fastigheter och yttre miljö. Bland annat har vi genomfört byte till inglasade och större balkonger, byte av fönster, ombyggnad av tvättstugor, ombyggnad av ventilation, ombyggnad av den yttre miljön, upprustning av trapphus med byte av entrédörrar, relining av stammarna, samlingsledningar och ledningar till avloppsnätet, byte av balkongdörrar, utbyte av hela värmesystemets ventiler, värmeväxlare, pumpar, reglerutrustning, tilläggsisolering av vindarna och renovering av källargångar. Sammantaget har vi under åren genomfört många tunga renoverings- och reparationsåtgärder, och föreningens fastigheter måste betraktas som väl underhållna och allt detta har genomförts med egna medel förutom bytet och inglasningen av balkongerna.

EKONOMISK STÄLLNING OCH DRIFTRESULTAT

Föreningens ekonomiska ställning per 2018-12-31 samt driftresultat framgår av bifogade balans- och resultaträkning.

Årsavgifterna har varit oförändrade och förblir så även 2019. Under året har 700 000 kronor amorterats på de fasta lånen och 2 000 000 kronor på de rörliga lånen, lån som helt hör samman med balkongombyggnaden. Förenings räntekänslighet är t.o.m. 2020 20 000 kronor för varje procent ökad ränta för det rörliga lånet och efter 2020 37 500 kronor för det idag fasta lånet som då förfaller.

En bakomliggande tanke är att föreningen ska ha en egen likviditet på c:a 1,5 miljoner kronor för de underhålls- och reparationsprojekt som löpande dyker upp. Genom att amortera på lånen så mycket som resultatet tillåter, skapar vi möjligheter att, till goda villkor, kunna låna pengar till underhållsåtgärder som inte ryms i resultatet. Dessutom är amortering troligen mer lönsamt än att spara pengar på bank.

Med det här tankesättet menar styrelsen att föreningen kommer ha en förutsägbar och fortsatt stark ekonomi och att vi skapar ekonomiskt utrymme för kommande underhållsprojekt.

Ett problem i redovisningen av föreningens ekonomi för dem som inte är bokföringskunniga är att de amorteringar utöver avskrivningarna vi gör av lånen inte får användas till extra avskrivning av balkongerna utöver planen för avskrivning. Balkongbyggets 20 åriga avskrivningstid är, enligt HSBs ekonomer, inte möjliga att ändra (bokföringstekniskt) i efterhand. Det förklarar varför fonden för yttre underhåll och överskott överfört i ny räkning inte finns med de summor som står där utan föreningens "pengar" är de som redovisas under kortfristiga fordringar "Avräkningskonto" och "Placeringskonto" i Balansräkningen. Kontentan av det är att om man ska disponera sparandet måste man låna till skillnaden mellan likvida medlen och det som balanseras i ny räkning.

ÖVRIGA NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 324	7 424	7 341	6 991	6 071
Resultat efter finansiella poster	1 018	1 653	-405	2 836	1 844
Soliditet	28%	22%	14%	13%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 323 598
Rörelsekostnader	-	6 022 639
Finansiella poster	-	282 601
Årets resultat		1 018 358
Planerat underhåll	+	423 353
Avskrivningar	+	1 051 885
Årets sparande		2 493 596
Årets sparande per kvm total vta		190

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	645 875	396 395	679 781	1 470 385	1 653 272
Reservering till fond 2018			150 000	-150 000	
Reservering till fond 2017			0	0	
Ianspråktagande av fond 2018			-423 353	423 353	
Ianspråktagande av fond 2017			-350 489	350 489	
Balanserad i ny räkning				1 653 272	-1 653 272
Årets resultat					1 018 358
Belopp vid årets slut	645 875	396 395	55 939	3 747 499	1 018 358

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 474 146
Årets resultat	1 018 358
Reservering till underhållsfond	150 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-423 353
Summa till stämmans förfogande	4 219 151

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 219 151
-------------------------	------------------

Styrelsen förslår att 4 219 151 kronor förs över i ny räkning.

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 323 598	7 424 176
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 520 856	-3 101 374
Övriga externa kostnader	Not 3	-345 586	-289 558
Planerat underhåll		-423 353	-350 489
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-680 959	-674 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 885	-1 051 884
Summa rörelsekostnader		-6 022 639	-5 468 012
Rörelseresultat		1 300 959	1 956 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 661	1 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-284 262	-304 575
Summa finansiella poster		-282 601	-302 893
Årets resultat		1 018 358	1 653 272

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 262 560	19 278 612
Inventarier och maskiner	Not 8	35 834	71 667
		<u>18 298 394</u>	<u>19 350 279</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 298 894</u>	<u>19 350 779</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		348	108 705
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 158 510	2 704 934
Placeringskonto HSB Stockholm		76 030	75 954
Övriga fordringar	Not 10	32 193	53 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	285 284	186 829
		<u>2 552 366</u>	<u>3 130 000</u>
Kassa och bank	Not 12	2 088	2 088
Summa omsättningstillgångar		<u>2 554 454</u>	<u>3 132 088</u>
Summa tillgångar		<u>20 853 348</u>	<u>22 482 867</u>

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	645 875	645 875
Upplåtelseavgifter	396 395	396 395
Yttre underhållsfond	55 939	679 781
	<u>1 098 209</u>	<u>1 722 051</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 747 499	1 470 385
Årets resultat	1 018 358	1 653 272
	<u>4 765 857</u>	<u>3 123 657</u>
Summa eget kapital	<u>5 864 066</u>	<u>4 845 708</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 850 000	15 550 000
	<u>12 850 000</u>	<u>15 550 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 700 000	700 000
Leverantörsskulder	456 367	462 623
Skatteskulder	27 905	61 152
Övriga skulder	Not 15 7 546	1 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 947 463	861 742
	<u>2 139 282</u>	<u>2 087 159</u>
Summa skulder	<u>14 989 282</u>	<u>17 637 159</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>20 853 348</u>	<u>22 482 867</u>

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 018 358	1 653 272
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 051 885	1 051 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 070 243	2 705 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 286	-94 294
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	52 123	-190 196
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 153 652	2 420 666
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-107 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-107 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 700 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 700 000	-1 700 000
Årets kassaflöde	-546 348	613 166
Likvida medel vid årets början	2 782 977	2 169 811
Likvida medel vid årets slut	2 236 629	2 782 977

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnaden är helt avskriven.

Balkongerna skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 33% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 451 850	5 451 840
	Hyrer	1 790 600	1 788 635
	Övriga intäkter	96 638	193 053
	Bruttoomsättning	7 339 088	7 433 528
	Avgifts- och hyresbortfall	-15 490	-9 352
		7 323 598	7 424 176
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	487 871	273 890
	Reparationer	191 846	144 171
	El	300 066	277 580
	Uppvärmning	1 417 459	1 296 409
	Vatten	217 027	221 676
	Sophämtning	241 165	238 721
	Fastighetsförsäkring	127 038	120 989
	Kabel-TV och bredband	75 951	81 876
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	282 506	278 370
	Förvaltningsarvoden	171 964	167 692
	Övriga driftkostnader	7 963	0
		3 520 856	3 101 374
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	78 686	103 233
	Administrationskostnader	191 281	110 705
	Extern revision	19 000	19 000
	Medlemsavgifter	56 620	56 620
		345 586	289 558
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	157 040	194 820
	Revisionsarvode	15 375	11 125
	Löner och övriga ersättningar	360 628	343 964
	Sociala avgifter	126 717	125 060
	Pensionskostnader och förpliktelser	21 199	-263
		680 959	674 706
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 531	1 317
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	76	76
	Ränteintäkter skattekonto	0	32
	Övriga ränteintäkter	54	257
		1 661	1 682
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	284 262	304 575
		284 262	304 575

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 410 290	31 410 290
Anskaffningsvärde mark	989 700	989 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 399 990	32 399 990
 Ingående avskrivningar	 -13 121 378	 -12 105 327
Årets avskrivningar	-1 016 052	-1 016 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 137 430	-13 121 378
 Utgående bokfört värde	 18 262 560	 19 278 612
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 364 000	1 364 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 751 000	1 751 000
Summa taxeringsvärde	202 115 000	202 115 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	247 500	265 000
Årets försäljning/utrangeringar	0	-125 000
Årets investeringar	0	107 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 500	247 500
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-175 833	-265 000
Årets avskrivningar	-35 833	-35 833
Årets försäljning/utrangeringar	0	125 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 666	-175 833
 Bokfört värde	 35 834	 71 667
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	32 193	53 477
Övriga fordringar	0	100
	32 193	53 577

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	205 284	186 829			
	Upplupna intäkter	80 000	0			
		<u>285 284</u>	<u>186 829</u>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank					
	Swedbank	2 088	2 088			
		<u>2 088</u>	<u>2 088</u>			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	25865626	2,42%	2025-06-12	7 425 000	450 000
	SBAB	25865685	1,58%	2020-06-12	4 125 000	250 000
	SBAB	25865693	0,89%	2019-12-19	2 000 000	0
					<u>13 550 000</u>	<u>700 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 850 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 050 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				20 943 000	20 943 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				700 000	700 000
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				7 546	1 642
					<u>7 546</u>	<u>1 642</u>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				729	863
	Förutbetalda hyror och avgifter				597 197	560 635
	Övriga upplupna kostnader				349 537	300 244
					<u>947 463</u>	<u>861 742</u>
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 19 04 23

Cecilia Thingwall Cecilia Wadensjö

Cecilia Thingwall

Cecilia Wadensjö

Eric Bjerke

Eric Bjerke

Michael Gebhardt

Michael Gebhardt

Robert Strååt

Robert Strååt

Roland Johansson

Roland Johansson

Susanne Brunner

Susanne Brunner

Vår revisionsberättelse har 19 04 23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Olov Stenbäck

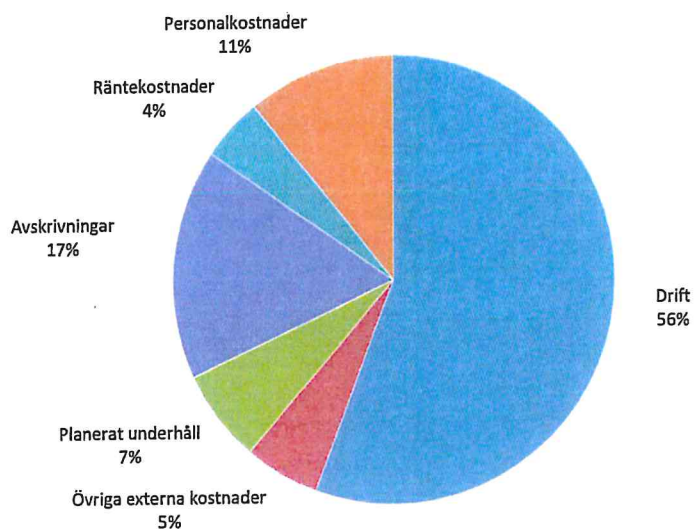
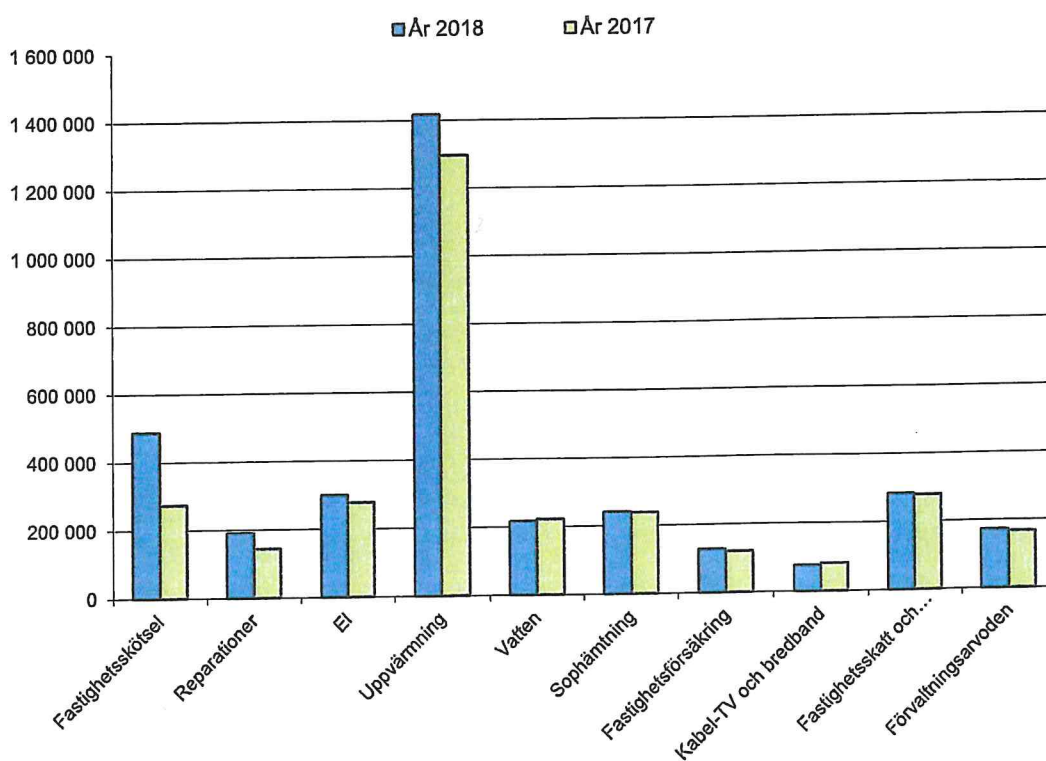
Olov Stenbäck

Adnin Ali

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västan i Solna, org.nr. 715200-2080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västan i Solna för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västan i Solna för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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:

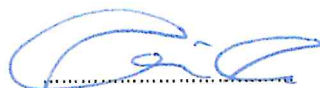
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

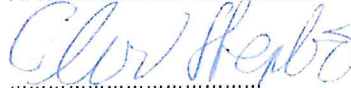
Stockholm den 23/4- 2019



Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Olov Stenbäck

Av föreningen vald revisor