

Årsredovisning för

HSB Brf Boken

713200-1087

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Boken, 713200-1087, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Järfälla Viksjö 2:175 - 2:178 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1969. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 42 548 m². Taxeringsvärdet är 300 666 tkr, varav byggnadsvärdet är 209 944 tkr och markvärdet 90 722 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa med tilläggsförsäkring för bostadsrätterna.

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	282	25937
Lokaler (ink förråd)	155	645
Bilplatser	257	
		<hr/>
		26 582

Fastighetsadresser

Axvägen 1 - 89

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Niklas Svensson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Städning av gemensam inomhusmiljö har enligt avtal ombesörjts av Keabgruppen

Markskötseln har enligt avtal utförts av AB C Malms trädgårdsanläggningar.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Jörgen Hansen

Sten-Åke Svensson

Leif Blomkvist

Susanne Bergman

Pia Gidén

Björn Jonsson

Conny Jonsson

Ordförande

Ledamot

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot fr.o.m. 22/5 t.o.m. 18/9

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Tomi Arvola

Björn Jonsson

Fikret Brulic

Suppleant

Suppleant t.o.m. 21/5

Suppleant fr.o.m 22/5

Avgående styrelseledamöter

Jörgen Hansen
Susanne Bergman
Pia Gidén

Avgående styrelsesuppleanter

Tomi Arvola
Fikret Brulic

Firmatecknare

Föreningens firma har 1/1 t.o.m. 3/6 tecknats av Sten-Åke Svensson, Leif Blomkvist, Pia Gidén och Jörgen Hansen, två i förening.

Föreningens firma har 4/6 t.o.m. 31/12 tecknats av Sten-Åke Svensson, Leif Blomkvist, Susanne Bergman och Jörgen Hansen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Carolina Åhnberg med Annica Atran som suppleant fr o m 22/5, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Pär Johansson, Micke Alm och Astrid Sjölander med Pär Johansson 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

Jörgen Hansen	Ordinarie
Sten-Åke Svensson	Ordinarie
Leif Blomkvist	Ordinarie
Susanne Bergman	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	22 271	21 873	21 346	20 411	19 374
Årets resultat, tkr	5 596	5 447	3 588	5 303	4 764
Soliditet, %	35	55	52	48	42
Belåning, kr/kvm totalyta	2 720	977	1 011	1 042	1 149
Fond för yttre underhåll	14 797	14 661	16 973	16 076	15 267
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	307	260	274	193	222
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm tot yta	240	234	233	235	226
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	781	758	736	715	677
Räntekänslighet*	4	1	1	2	2

Förklaring till nyckeltal

90,

*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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer

Finansmarknadens räntor på lån har fortsatt varit låga under 2019 men förväntas stiga förr eller senare. Föreningen har under året fortsatt att amortera på befintliga lån. Föreningens ekonomi är god inför den nu påbörjade stamreoveringen, som finansieras genom nya och stora lån. Enligt ekonomiska långtidsprognoser behöver vi inte höja årsavgiften med mer än vad vi gjort de senaste åren som det ser ut nu. Men om räntorna går upp blir våra kostnader för lånen större vilket i sin tur kan komma att påverka årsavgiften. Vi har kontinuerlig bevakning av ränteläget.

Förutom mindre hyres- och ränteinkomster består föreningens inkomster till allra största del av de avgifter som vi boende betalar in varje månad. Våra driftkostnader ökar år från år, men gemensamt kan vi minska ökningen om vi alla hjälps åt, t.ex. genom att tänka på hur vi använder varmvatten och hur vi vädrar.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 016 600	14 661 162	16 415 797	5 447 088
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		135 492	5 311 597	-5 447 088
Årets resultat				5 595 818
	3 016 600	14 796 654	21 727 394	5 595 818

Händelser under året

Föreningsstämmor

Extra föreningsstämma med anledning av beslut om stamreoveringen har hållits 2019-02-07, deltog gjorde 113 röstberättigade medlemmar varav 9 fullmakter. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-22, deltog gjorde 37 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 382 st. medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2019 hållit 16 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2019 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Byte av dilfogar etapp 2 och 3 genomfördes, samtliga dilfogar är därmed bytta.
Stamreoveringen inleddes i augusti, hus A, B och C (Axv 1-19) blev klara under detta år.

Vattenskador

Föreningen har under året haft ett fåtal men ökat antal skador som är relaterade till fukt eller vattenläckage. När vi använder badrummen kan det vara bra att tänka på att de i originalutförandet är byggda som badrum och att ytskiktet inte är avsett för dusch.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Årsavgiften för bostäder höjdes med 3,0% fr.o.m. 2019-01-01

Överlåtelse

Av föreningens 282 bostadslägenheter har 23 st. överlåtits under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Konferenser

Styrelserepresentanter har närvarat vid styrelsekonferensen som arrangerats av HSB Norra Stor-Stockholm.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året förmedlat information till de boende via föreningens webbplats, styrelsen arbetar fortlöpande med webbplatsen samt Bokenbladet som har utkommit med 4 nummer.

Fritidslokalen

Lokalen är öppen för medlemmar alla dagar i veckan förutsatt att den inte är bokad av annan medlem. Det har liksom tidigare år varit populärt att boka lokalen för egna arrangemang. Från och med juli månad har fritidslokalen varit stängd för bokningar eftersom det används som dagrum för boende under stamreningen.

Hobbylokalen

Hobbylokalen har under året lånats ut till föreningens medlemmar.

Genomförda större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017-2018	Byte av dilfogar etapp 1
2017	Injustering av värme
2017-2018	Radonmätning
2019	Byte av dilfogar etapp 2 och 3

Framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2019-2021	Stamrening
2022	Trapphus och portar
2023	Markrening

Våra fastigheter har funnits i 50 år med utrustning och system som genom slitage eller teknisk ineffektivitet är kostsamma ur driftsynpunkt. För att på längre sikt minska, eller sänka ökningstakten av, våra driftkostnader behöver vi på sikt planera för och genomföra nyinvesteringar. I detta ingår också anpassningar till ökande krav på att medverka till en bra miljö och god energihushållning.

Under år 2020 fortsätter arbetet med det påbörjade stamreningensprojektet som avslutas våren 2021. Projektet har under år 2019 fortlöpande enligt tidsplan och budget.

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2020

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3,0 % från och med januari 2020. Budgeterat överskott för 2020 är uppskattat till 4,98 miljoner kronor.

Ekonomi på sikt

Driftkostnader ökar årligen p.g.a. den allmänna kostnadsökningen i vår omvärld. Detta har beaktats i Brf Bokens ekonomiska prognos. Räntor på lån har fortsatt vara låga men förväntas stiga förr eller senare. Föreningen kommer även fortsättningsvis att amortera lån. Brf Bokens prognostiserade ränteutveckling följer ränteutvecklingen i Sverige.

Föreningen tar nu nya lån för att finansiera stamreoveringen. Vi behöver inte höja årsavgiften dramatiskt som många andra bostadsrättsföreningar har behövt göra. Detta då föreningens ekonomi inför stambytet är god och årsavgiften redan är anpassad efter tidigare höjningar. Vi har dock bevakning och beredskap för kommande räntehöjningar som kan komma att påverka våra ekonomiska prognoser.

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 2018 gjordes en stor genomgång och revidering inför budgetarbetet samt kommande stamreovering.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	21 727 394
Årets resultat	5 595 817
	<hr/> 27 323 211
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	27 323 211
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 591 089
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-365 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 28 549 300
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	14 796 654
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 226 089
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 13 570 565

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

20

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 271 489	21 872 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 353 407	-14 320 129
Planerat underhåll	4	-1 591 089	-166 508
Fastighetskatt		-424 974	-409 554
Avskrivningar	5	-982 050	-1 291 909
		<u>-16 351 520</u>	<u>-16 188 100</u>
Rörelseresultat		5 919 969	5 684 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	48 173	41 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-372 324	-279 080
		<u>-324 151</u>	<u>-237 607</u>
Årets resultat		5 595 818	5 447 088

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	47 751 849	48 733 899
Mark		3 484 000	3 484 000
Inventarier	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	41 795 844	156 250
		<u>93 031 693</u>	<u>52 374 149</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>93 031 693</u>	<u>52 374 149</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-	207 751
Avräkningskonto HSB		22 865 264	7 478 197
Övriga fordringar	11	188 816	64 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	876 862	637 138
		<u>23 930 942</u>	<u>8 387 719</u>
Kassa och bank	13	10 854 688	10 817 975
Summa omsättningstillgångar		<u>34 785 630</u>	<u>19 205 694</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>127 817 323</u>	<u>71 579 843</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 016 600	3 016 600
Fond för yttre underhåll		14 796 654	14 661 162
		<u>17 813 254</u>	<u>17 677 762</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		21 727 394	16 415 797
Årets resultat		5 595 818	5 447 088
		<u>27 323 212</u>	<u>21 862 885</u>
Summa eget kapital		<u>45 136 466</u>	<u>39 540 647</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	71 006 167	25 047 487
		<u>71 006 167</u>	<u>25 047 487</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 291 320	912 820
Leverantörsskulder		6 211 608	1 554 475
Skatteskulder		36 751	22 068
Övriga kortfristiga skulder	16	1 125 865	1 115 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 009 146	3 387 107
		<u>11 674 690</u>	<u>6 991 709</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>127 817 323</u>	<u>71 579 843</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 595 818	5 447 088
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	982 049	1 291 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 577 867	6 738 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-156 156	-286 878
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 299 104	950 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 720 815	7 402 501
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-41 639 594	-156 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 639 594	-156 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	47 250 000	
Amortering av långfristiga skulder	-907 443	-917 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 342 557	-917 342
Årets kassaflöde	15 423 778	6 328 909
Likvida medel vid årets början	18 296 173	11 967 264
Likvida medel vid årets slut	33 719 951	18 296 173
Likvida medel		
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	22 865 264	7 478 197
Kassa och bank	10 854 687	10 817 976
	33 719 951	18 296 173

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	1,5	2088
Ombyggnader fönster	Komponentavskrivning	2,0	2065

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 28 238 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	45 438	185 378
Mötesarvode	74 120	133 306
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst		3 292
Arvode föreningsvald revisor	10 630	10 010
Övriga arvoden och ersättningar	38 187	30 764
Utbildning och konferenser	11 133	22 800
Sociala kostnader	42 703	105 820
	222 211	491 370

20.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	20 253 996	19 663 444
Hysesintäkter lokaler	300 572	297 585
Hysesintäkter garage och p-platser	702 017	699 404
Försäkringsersättning	11 058	183 755
Intäkter el	1 086 960	901 903
Övriga intäkter	9 883	219 701
	22 364 486	21 965 792
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-92 997	-92 997
	22 271 489	21 872 795

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 892 100	1 594 475
Löpande underhåll	983 028	2 507 662
El	1 811 753	1 563 298
Uppvärmning	3 378 711	3 472 547
Vatten	1 187 477	1 172 416
Sophämtning	686 601	761 772
Fastighetsförsäkring	528 837	513 435
Städning	326 755	299 772
Förvaltningskostnader	995 909	1 007 711
Extern revision	30 813	20 913
Personalkostnader	222 211	491 370
Kabel-TV	101 488	101 398
Bredband	425 758	390 837
Vinterskötsel	167 235	32 813
Övrig drift	614 731	389 710
	13 353 407	14 320 129

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler	50 406	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	34 100	
Utfört underhåll installationer	76 850	
Utfört underhåll huskropp utvändigt	1 375 375	29 223
Utfört underhåll mark		2 066
Utfört underhåll garage och parkering		135 219
Utfört underhåll övrigt	54 358	
	1 591 089	166 508

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	982 050	1 291 909
	982 050	1 291 909

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	36 712	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 049	3 293
Övriga ränteintäkter	412	38 180
	48 173	41 473

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	370 676	279 080
Övriga räntekostnader	1 648	
	372 324	279 080

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	76 450 153	76 450 153
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	76 450 153	76 450 153
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 716 254	-26 424 345
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-982 050	-1 291 909
	-28 698 304	-27 716 254
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	47 751 849	48 733 899
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	207 000 000	181 000 000
Byggnader - lokaler	2 944 000	2 700 000
	209 944 000	183 700 000
Mark - bostäder	90 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	722 000	552 000
	90 722 000	71 552 000
Summa taxeringsvärde	300 666 000	255 252 000

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	260 815	260 815
	260 815	260 815
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-260 815	-260 815
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	156 250	
Årets anskaffningar	41 639 594	156 250
Redovisat värde vid årets slut	41 795 844	156 250

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	65 572	51 530
Övriga kortfristiga fordringar	123 244	13 103
	188 816	64 633

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	96 131	96 113
Fastighetsförsäkring	525 905	528 837
Upplupen el	216 713	
Övrigt	38 113	12 188
	876 862	637 138

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	23 127	23 127
Swedbank	104 813	104 813
SBAB	10 726 748	10 690 035
	10 854 688	10 817 975

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv. datum	Belopp
Stadshypotek	399093	0,948	2021-11-29	27 675 000
Stadshypotek	386233	0,868	2020-09-11	25 875 000
Stadshypotek	207185	1,1	2020-01-30	2 362 195
Stadshypotek	298135	0,97	2021-06-01	16 385 292
				72 297 487

Nästa års beräknade amortering -1 291 320

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 71 006 167

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 65 840 887

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	72 445 800	35 908 500
Varav obelånade	-148 313	-1 889 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	72 297 487	34 019 500

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 291 320	912 820
	1 291 320	912 820

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	28 036	25 612
Arbetsgivaravgift	77 760	86 753
Inre fond	1 020 069	995 848
Övriga kortfristiga skulder		7 026
	1 125 865	1 115 239

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	183 126	208 325
Förutbetalda hyror och avgifter	1 840 424	1 670 443
Upplupna räntekostnader	63 234	3 551
Upplupen el	327 547	288 006
Upplupen värme	486 892	526 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 923	689 963
	3 009 146	3 387 107

Järfälla 2020-02-19



Jörgen Hansen



Sten-Åke Svensson



Leif Blomkvist



Susanne Bergman



Pia Gidén



Conny Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-17

Carolina Ahnberg
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Järfälla, org.nr. 713200-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Järfälla 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 revisionsred 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 revisionsred 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 uppger, 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

RD.

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 Boken i Järfälla 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, besöksunderlag, viktiga 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 17/3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor