

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Boken i Järfälla

Org.nr: 713200-1087

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

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 255 252 tkr, varav byggnadsvärdet är 183 700 tkr och markvärdet 71 552 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	Total yta (kvm)
Bostäder	282	25 937
Lokaler (inkl. förråd)	155	645
Bilplatser	257	
Summa		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

Sten-Åke Svensson	Ordförande; Brandskyddsansvarig
Tomas Tisell	Vice ordförande; Ekonomiansvarig
Leif Blomkvist	Sekreterare
Tomi Arvola	IT-ansvarig
Jörgen Hansen	Miljöansvarig; Brandskyddsansvarig
Dejan Radenovic	Fastighetsansvarig
Filiz Grip	Informationsansvarig
Conny Jonsson	HSB Ledamot

Styrelsesuppleanter

Pia Gidén	Studieorganisatör
Björn Jonsson	Informationsansvarig

Avgående styrelseledamöter

Dejan Radovic

Avgående styrelsesuppleanter

Pia Gidén

Jörgen Hansen
Tomi Arvola

Björn Jonsson

Firmatecknare

Föreningens firma har 1/1 t.o.m 10/5 tecknats av Pär Johansson, Hanife Duru, Jenny Alm och Tomi Arvola, två i förening.

Föreningens firma har 11/5 t.o.m. 31/12 tecknats av Sten-Åke Svensson, Tomas Tisell, Leif Blomkvist och Filiz Grip, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Ordinarie

Carolina Åhnberg

Suppleant

-

Samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Pär Johansson

Sammanställande

Bert Runervald

Filip Kastlander

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Sten-Åke Svensson

Tomas Tisell

Leif Blomkvist

Suppleant

Filiz Grip

Pia Gidén

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	21 346	20 411	19 374	18 158	16 172
Årets resultat, tkr	3 588	3 503	4 764	4 707	3 020
Soliditet, %	51,6	48,2	41,7	47,8	41,1
Fond för yttre underhåll, tkr	16 973	16 076	15 267	13 879	12 298
Belåning, kr/kvm	1 036	1 042	1 149	750	781
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	736	715	677	633	591
Utr för återinvesteringar o UH *	277	211	246	224	163

Förklaring till nyckeltal

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.
Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 016 600	16 075 715	7 910 255	3 503 028
Vinstdisp enl. stämmobeslut		897 618	2 605 410	-3 503 028
Årets resultat				3 587 962
Belopp vid årets slut	3 016 600	16 973 333	10 515 665	3 587 962

Styrelsens kommentarer

Räntor på lån är låga för närvarande. Föreningen har under året fortsatt att amortera våra lån och har för avsikt att fortsätta amorteringarna under kommande år.

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. Kostnaden för sophantering skulle kunna minskas om vi hanterar våra sopor på rätt sätt.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-05-10. På stämman deltog 113 st. röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 381 st. medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2017 hållit 19 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2017 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Revidering av underhållsplanen har utförts.
- Värmen har injusterats i lägenheter och lokaler.
- OVK har genomförts och återgång samt slutjustering kommer ske under våren 2018.
- En stamspolning har genomförts.
- Målning och renovering av staketet inom området och vid parkeringarna har påbörjats.
- Målning av parkeringslinjerna har påbörjats.
- Radonmätningar har påbörjats.

Vattenskador

Föreningen har haft ett fåtal skador som är relaterade till fukt eller vattenläckage vilket är jämförbart med tidigare år. 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. 2017-01-01.

Överlåtelse

Av föreningens 282 bostadslägenheter har 16 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 hemsida (www.hsb.se/norrastorstockholm/boken), styrelsen arbetar fortlöpande med hemsidan, samt i 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.

Likt tidigare år har medlemmarnas bokningar av lokalen för egna arrangemang varit många. P.g.a. upprepade klagomål från boende i närheten av fritidslokalen i samband med sammankomster beslutade styrelsen att tillfälligt stänga bokningen av lokalen. En enkät för att utreda omfattningen av störningarna utfördes och bokningen återupptogs under en provtid under slutet av året.

Hobbylokalen

Hobbylokalen har under året lånats ut till föreningens medlemmar.

Genomförda större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2016	Fönsterbyte
2016	Miljöhus och Cykelhus: Målning och renovering
2016	Lekplatser: Renovering och byte av utrustning
2017	Byte av dillfogar
2017	Injustering av värmen
2017 - 2018	Radonmätning

Förväntad framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Lekplatser, renovering och byte av utrustning fortsätter
2019-2020	Stamrenovering
2022	Trapphus och portar

Våra fastigheter börjar närma sig 50-års åldern 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 2018 avser styrelsen gå vidare med utredning och projektering av den planerade stamrenoveringen. Resultatet från styrelsens arbete med projektering och utredning om stamrenoveringen, inklusive ekonomisk prognos, kommer att läggas fram till stämma för beslut. Genomförande av stamrenovering förväntas kunna starta år 2019.

Av tidigare besiktning av föreningens tak framgår att renoveringar kan behöva genomföras under de närmaste 5 - 10 åren. Ytterligare genomgångar och analyser kommer göras under 2018 för att inhämta underlag för beslut om åtgärder.

E.ON planerar att renovera eller byta värmeledningarna mellan våra hus med trolig start 2019 - 2020. Detta kommer att medföra markarbeten på föreningens område. Våra undercentraler (14 st.) behöver bytas ut inom cirka fem år.

Under 2018 kommer vårt serviceavtal gällande undercentralerna ses över, vilket kan innebära upphandling av ett nytt serviceavtal.

Styrelsen har för avsikt att under 2018 omförhandla vårt avtal med HSB om teknisk förvaltning, d.v.s. fastighetsskötseln. Nytt avtal kommer att gälla fr.o.m. 2019.01.01

Därutöver planerar styrelsen att under 2018 se över samtliga avtal för tjänster, service och underhåll.

Budget för 2018

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3,0 % från och med januari 2018. Budgeten för år 2018 visar, efter finansiella poster, på ett positivt resultatutfall på 5,3 miljoner kronor.

Ekonomi på sikt

Driftkostnader antas öka något årligen p.g.a. den allmänna kostnadsökningen i vår omvärld. Detta har beaktats i Brf Bokens ekonomiska prognos.

Räntor på lån är låga för närvarande. Föreningen kommer även fortsättningsvis att amortera lån. Brf Bokens prognostiserade ränteutveckling följer den prognostiserade ränteutvecklingen i Sverige.

Under 2018 skall ett lån sättas om.

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 2017 gjordes en genomgång inför budgetarbetet.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	10 515 664
Årets resultat	<u>3 587 962</u>
	14 103 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	14 103 626
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 412 171
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	16 415 797

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	16 973 333
Årets förändring	<u>-2 312 171</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	14 661 162

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	21 345 638	20 410 682
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-13 352 770	-14 000 413
Planerat underhåll	Not 4	-2 412 171	-802 382
Fastighetsskatt		-403 350	-390 096
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 291 910</u>	<u>-1 291 910</u>
Summa fastighetskostnader		-17 460 201	-16 484 801
Rörelseresultat		3 885 437	3 925 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	24 113	27 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-321 588</u>	<u>-449 958</u>
Summa finansiella poster		-297 475	-422 853
Årets resultat		3 587 962	3 503 028

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	50 025 808	51 317 718
Mark		3 484 000	3 484 000
Inventarier	Not 9	0	0
Summa anläggningstillgångar		53 509 808	54 801 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 777
Avräkningskonto HSB		2 686 906	3 509 839
Övriga fordringar	Not 10	48 489	15 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	574 155	704 386
		3 309 550	4 234 307
Kassa och bank	Not 12	9 280 358	4 261 413
Summa omsättningstillgångar		12 589 908	8 495 721
Summa tillgångar		66 099 715	63 297 438

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

3 016 600

3 016 600

Fond för yttre underhåll

16 973 333

16 075 715

19 989 933

19 092 315

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 515 664

7 910 255

Årets resultat

3 587 962

3 503 028

14 103 626

11 413 283

Summa eget kapital

34 093 559

30 505 598

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

25 964 829

27 108 970

25 964 829

27 108 970

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

903 776

585 956

Leverantörsskulder

1 453 263

1 561 823

Skatteskulder

15 864

2 610

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

1 010 919

964 270

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 657 505

2 568 212

6 041 327

5 682 871

Summa skulder

32 006 156

32 791 841

Summa eget kapital och skulder

66 099 715

63 297 438

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 587 962	3 503 028
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 291 910	1 291 910
Utrangering fönster	0	169 091
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	4 879 872	4 964 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	101 824	-116 529
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	358 456	-2 291 260
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 340 152	2 556 240
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 374 496
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 374 496
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 144 141	-2 624 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 144 141	-2 624 884
Årets kassaflöde	4 196 011	-2 443 140
Likvida medel vid årets början	7 771 253	10 214 393
Likvida medel vid årets slut	11 967 264	7 771 253
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 686 906	3 509 839
Kassa och bank	9 280 358	4 261 413
Summa likvida medel	11 967 264	7 771 253

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 17 205 tkr till omförhandling under 2018. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 4 962 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut *	148 302	89 000
Mötesarvoden	105 643	117 796
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	1 617
Arvode föreningsvald revisor	6 645	6 275
Övriga arvoden och ersättningar	30 161	22 606
Utbildning	20 000	22 000
Kostnad för konferenser	18 750	26 250
Sociala kostnader	54 579	72 291
Summa	384 080	357 834

* Högre bleopp 2017 p g a korrigering av felperiodisering tidigare år.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	19 091 068	18 545 393
	Hysesintäkter lokaler	327 341	350 158
	Hysesintäkter garage och p-platser	681 445	694 044
	Konsumtionsavgifter	884 917	890 124
	Försäkringsersättningar	415 641	0
	Övriga intäkter	38 223	23 960
	Brutto	21 438 635	20 503 679
	Avsatt till inre fond	-92 997	-92 997
		21 345 638	20 410 682
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 821 763	1 818 851
	Löpande underhåll	1 223 300	1 747 879
	El	1 513 232	1 449 194
	Uppvärmning	3 524 564	3 588 699
	Vatten	1 146 327	1 198 563
	Sophämtning	603 814	597 846
	Fastighetsförsäkring	498 482	474 741
	Städning	299 772	358 670
	Förvaltningskostnader	1 079 425	812 473
	Extern revision	20 088	19 550
	Personalkostnader	384 080	357 834
	Utrangering fönster	0	169 091
	Övrig drift	1 237 923	1 407 022
		13 352 770	14 000 413
Not 4	Planerat underhåll		
	Elarbeten	109 500	0
	Stamspolning	0	205 000
	Lekutrustning	325 265	118 125
	Div mark och fasadunderhåll	729 250	479 257
	Lokaler ytskikt	245 481	0
	Värme	997 500	0
	Underhåll, övrigt	5 175	0
		2 412 171	802 382
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	764 594	764 594
	Om- och tillbyggnad	527 316	527 316
		1 291 910	1 291 910
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 234	3 489
	Ränteintäkter skattekonto	309	0
	Övriga ränteintäkter	19 570	23 616
		24 113	27 105
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	320 963	448 192
	Övriga räntekostnader	625	1 766
		321 588	449 958

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 054 375	51 538 911
Utrangering fönster	0	-1 484 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 054 375	50 054 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 605 119	-25 155 970
Återförd avskrivning utrangerad komponent	0	1 315 445
Årets avskrivningar	-764 594	-764 594
Utgående avskrivningar	-25 369 713	-24 605 119
Bokfört värde byggnader	24 684 662	25 449 256
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	26 395 778	0
Årets investeringar	0	26 395 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 395 778	26 395 778
Ingående ackumulerade avskrivningar	-527 316	0
Årets avskrivningar	-527 316	-527 316
Utgående avskrivningar	-1 054 632	-527 316
Bokfört värde ombyggnader	25 341 146	25 868 462
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	50 025 808	51 317 718
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	181 000 000	181 000 000
Byggnad - lokaler	2 700 000	2 700 000
	183 700 000	183 700 000
Mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	552 000	552 000
	71 552 000	71 552 000
Taxvärde totalt	255 252 000	255 252 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	260 815	260 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 815	260 815
Ingående avskrivningar	-260 815	-260 815
Utgående avskrivningar	-260 815	-260 815
Bokfört värde	0	0

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	33 068	768			
HSB	15 421	14 537			
	48 489	15 305			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Bredband	35 375	70 750			
Försäkring	513 435	498 482			
Kabel-Tv	25 345	49 047			
Övrigt	0	86 107			
	574 155	704 386			
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	104 813	104 813			
SBAB	9 152 418	4 133 473			
Nordea	23 127	23 127			
	9 280 358	4 261 413			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 016 600	16 075 715	7 910 255	3 503 028	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		897 618	2 605 410	-3 503 028	
Årets resultat				3 587 962	
Belopp vid årets slut	3 016 600	16 973 333	10 515 665	3 587 962	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-266601-132203	1,18%	2019-12-01	6 650 000	175 000
Stadshypotek	15-266601-207185	1,11%	2020-01-30	3 013 835	325 820
Stadshypotek	15-266601-226240	1,10%	2018-01-24	2 094 000	0
Stadshypotek	15-266601-90311	1,06%	2018-06-01	15 110 770	402 956
				26 868 605	903 776
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					25 964 829
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 349 725
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				35 908 500	35 908 500
Varav obelånade				1 889 000	1 889 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				34 019 500	34 019 500

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	903 776	585 956
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	34 708	25 829
Arbetsgivaravgifter	28 297	27 055
Inre fond	942 409	907 129
Övriga kortfristiga skulder	5 505	4 257
	1 010 919	964 270
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 781 151	1 755 926
Upplupna räntekostnader	7 339	13 225
Upplupen el	291 179	270 478
Upplupen värme	503 711	402 694
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 125	125 889
	2 657 505	2 568 212

Järfälla 2018-03-19

Sten Åke Svensson

Tomas Tisell

Conny Jonsson

Dejan Radenovic

Tomi Arvola

Leif Blomqvist

Jörgen Hansen

Filiz Grip

Vår revisionsberättelse har 2018-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Carolina Åhnberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken för år 2017.

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 2017 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. Revisorenas 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. 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 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. 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 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 Boken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Järfälla 2018-04-16

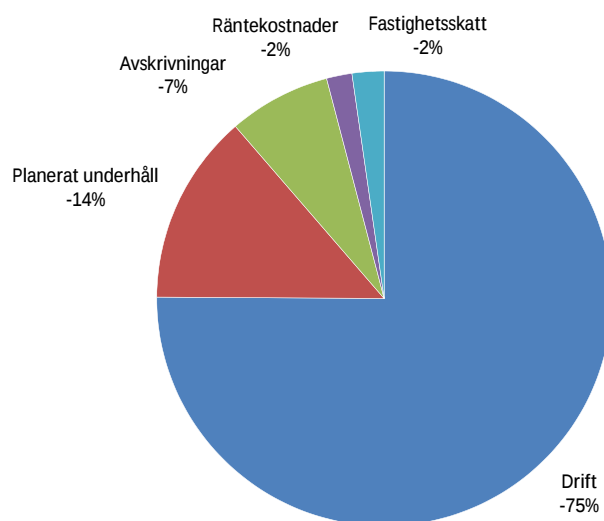
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Carolina Åhnberg

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

