

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Boken i Järfälla

Org.nr: 713200-1087

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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 t.o.m. 18/9
Jörgen Hansen	Ordförande fr.o.m. 19/9
Leif Blomkvist	Sekreterare
Tomas Tisell	Ledamot t.o.m. 15/5
Dejan Radenovic	Ledamot t.o.m. 15/5
Filiz Grip	Ledamot t.o.m. 22/5
Pia Gidén	Ledamot fr.o.m. 16/5
Susanne Bergman	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Tomi Arvola	IT-ansvarig
Björn Jonsson	Informationsansvarig
Pia Gidén	Studieorganisatör t.o.m. 15/5

fr.o.m. 16/5

Conny Jonsson HSB Ledamot

Avgående styrelseledamöter

Sten-Åke Svensson
Leif Blomkvist
Filiz Grip

Avgående styrelsesuppleanter

Tomi Arvola
Björn Jonsson

Firmatecknare

Föreningens firma har 1/1 t.o.m. 22/5 tecknats av Sten-Åke Svensson, Tomas Tisell, Leif Blomkvist och Filiz Grip, två i förening.

Föreningens firma har 23/5 t.o.m. 31/12 tecknats av Sten-Åke Svensson, Leif Blomkvist, Pia Gidén och Jörgen Hansen, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Ordinarie

Carolina Åhnberg

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

Valberedning

Pär Johansson Sammankallande
Micke Alm

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Sten-Åke Svensson
Jörgen Hansen
Leif Blomkvist

Suppleant

Björn Jonsson
Pia Gidén

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	21 873	21 346	20 411	19 374	18 158
Årets resultat, tkr	5 447	3 588	3 503	4 764	4 707
Soliditet, %	55,2	51,6	48,2	41,7	47,8
Belåning, kr/kvm totalyta	977	1 011	1 042	1 149	750
Fond för yttre underhåll, tkr	14 661	16 973	16 076	15 267	13 879
Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm totalyta	260	274	193	222	224
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm totalyta	234	233	235	226	224
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	758	736	715	677	633

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	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 016 600	0	16 973 333	10 515 664	3 587 962
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-2 312 171	5 900 133	-3 587 962
Årets resultat					5 447 088
Belopp vid årets slut	3 016 600	0	14 661 162	16 415 797	5 447 088

Styrelsens kommentarer

Finansmarknadens räntor på lån har fortsatt varit låga under 2018 men förväntas stiga. Föreningen har under året fortsatt att amortera på befintliga lån. Föreningens ekonomi är god inför det planerade stambytesprojektet som kommer att finansieras med nya och stora lån.

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 2018-05-16. På stämman deltog 39 st. röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 385 st. medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2018 hållit 15 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2018 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Revidering av underhållsplanen har utförts.
- Målning av parkeringslinjerna har avslutats.
- Radonmätningar har utförts, fortsatt utredning och åtgärder under 2019.
- En större cykelrensning har inletts, avslutas under våren 2019
- Marken vid föreningens fritidslokal och boulebana har renoverats.

Vattenskador

Föreningen har 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. 2018-01-01.

Överlåtelse

Av föreningens 282 bostadslägenheter har 17 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 5 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.

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 värmen
2017 - 2018	Radonmätning

Förväntad framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Byte av dilfogar etapp 2 och 3
2019-2021	Stamreovering
2022	Trapphus och portar

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 2019 avser styrelsen att gå vidare med den planerade stamreoveringen. Resultatet från styrelsens arbete med projektering och utredning om stamreoveringen, inklusive ekonomisk prognos, kommer att läggas fram till extra stämma för beslut under februari månad 2019. Genomförande av stamreoveringen förväntas kunna starta hösten 2019 och avslutas våren 2021.

Budget för 2019

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3,0 % från och med januari 2019. Budgeten för 2019 visar ett positivt resultat efter finansiella poster på 2,74 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 är låga för närvarande men förväntas stiga.

Föreningen kommer även fortsättningsvis att amortera lån. Brf Bokens prognostiserade ränteutveckling följer den prognostiserade ränteutvecklingen i Sverige.

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 stamrenovering.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	16 415 797
Årets resultat	<u>5 447 088</u>
	21 862 885

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	21 862 885
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	166 508
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	<u>-302 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	21 727 393

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	14 661 162
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>135 492</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	14 796 654

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	21 872 795	21 345 638
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-14 320 129	-13 352 770
Planerat underhåll	Not 4	-166 508	-2 412 171
Fastighetsskatt		-409 554	-403 350
Avskrivningar	Not 5	-1 291 909	-1 291 910
Summa fastighetskostnader		-16 188 100	-17 460 201
Rörelseresultat		5 684 696	3 885 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	41 473	24 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-279 080	-321 588
Summa finansiella poster		-237 607	-297 475
Årets resultat		5 447 088	3 587 962

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	48 733 899	50 025 808
Mark		3 484 000	3 484 000
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	156 250	0
Summa anläggningstillgångar		52 374 149	53 509 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		207 751	0
Avräkningskonto HSB		7 478 197	2 686 906
Övriga fordringar	Not 11	64 633	48 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	637 138	574 155
		8 387 719	3 309 550
Kassa och bank			
	Not 13	10 817 975	9 280 358
Summa omsättningstillgångar		19 205 695	12 589 908
Summa tillgångar		71 579 843	66 099 715

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 016 600	3 016 600
Fond för yttre underhåll		14 661 162	16 973 333
		<u>17 677 762</u>	<u>19 989 933</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 415 797	10 515 664
Årets resultat		5 447 088	3 587 962
		<u>21 862 886</u>	<u>14 103 626</u>
Summa eget kapital		<u>39 540 648</u>	<u>34 093 559</u>
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	25 047 487	25 964 829
		<u>25 047 487</u>	<u>25 964 829</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	912 820	903 776
Leverantörsskulder		1 554 475	1 453 263
Skatteskulder		22 068	15 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 115 339	1 010 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 387 007	2 657 505
		<u>6 991 709</u>	<u>6 041 327</u>
Summa skulder		<u>32 039 196</u>	<u>32 006 156</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>71 579 843</u>	<u>66 099 715</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 447 088	3 587 962
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 291 909	1 291 910
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	6 738 997	4 879 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-286 878	101 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	950 382	358 456
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 402 501	5 340 152
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-156 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-156 250	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-917 342	-1 144 141
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-917 342	-1 144 141
Årets kassaflöde	6 328 909	4 196 011
Likvida medel vid årets början	11 967 264	7 771 253
Likvida medel vid årets slut	18 296 173	11 967 264
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	7 478 197	2 686 906
Kassa och bank	10 817 975	9 280 358
Summa likvida medel	18 296 173	11 967 264

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 6 475 tkr till omförhandling under 2019. 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. Räntetäkter 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 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	185 378	148 302
Mötesarvoden	133 306	105 643
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	3 292	0
Arvode föreningsvald revisor	10 010	6 645
Övriga arvoden och ersättningar	30 764	30 161
Utbildning	2 500	20 000
Kostnad för konferenser	20 300	18 750
Sociala kostnader	105 820	54 579
Summa	491 370	384 080

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	19 663 444	19 091 068
	Hysesintäkter lokaler	297 585	327 341
	Hysesintäkter garage och p-platser	699 404	681 445
	Konsumtionsavgifter el	901 903	884 917
	Försäkringsersättningar	183 755	415 641
	Vidarefakturerade vattenskador	207 751	
	Övriga intäkter	11 950	38 223
	Brutto	21 965 792	21 438 635
	Avsatt till inre fond	-92 997	-92 997
		21 872 795	21 345 638
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 600 838	1 821 763
	Löpande underhåll	2 501 299	1 223 300
	El	1 563 298	1 513 232
	Uppvärmning	3 472 547	3 524 564
	Vatten	1 172 416	1 146 327
	Sophämtning	761 772	603 814
	Fastighetsförsäkring	513 435	498 482
	Städning	299 772	299 772
	Förvaltningskostnader	1 007 711	1 079 425
	Extern revision	20 913	20 088
	Personalkostnader	491 370	384 080
	Kabel-TV	101 398	125 064
	Bredband	390 837	463 437
	Vinterskötsel	32 813	838
	Övrig drift	389 711	648 584
		14 320 129	13 352 770
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av lokaler, ytskikt	0	245 481
	Underhåll av installationer, värme	0	997 500
	Underhåll av installationer, el	0	109 500
	Underhåll av huskropp utvändigt, div mark och fasader	29 223	729 250
	Underhåll av markytor, planteringar	2 066	0
	Underhåll av markytor, lekutrustning	0	325 265
	Underhåll av garage och p-platser	135 219	0
	Underhåll övrigt	0	5 175
		166 508	2 412 171
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	764 593	764 594
	Om- och tillbyggnad	527 316	527 316
		1 291 909	1 291 910
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 293	4 234
	Ränteintäkter skattekonto	0	309
	Övriga ränteintäkter	38 179	19 570
		41 473	24 113
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	279 080	320 963
	Övriga räntekostnader	0	625
		279 080	321 588

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 054 375	50 054 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 054 375</u>	<u>50 054 375</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 369 713	-24 605 119
Årets avskrivningar	-764 593	-764 594
Utgående avskrivningar	<u>-26 134 306</u>	<u>-25 369 713</u>
Bokfört värde byggnader	23 920 069	24 684 662
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	26 395 778	26 395 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 395 778</u>	<u>26 395 778</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 054 632	-527 316
Årets avskrivningar	-527 316	-527 316
Utgående avskrivningar	<u>-1 581 948</u>	<u>-1 054 632</u>
Bokfört värde ombyggnader	24 813 830	25 341 146
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	48 733 899	50 025 808
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	181 000 000	181 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 700 000</u>	<u>2 700 000</u>
	183 700 000	183 700 000
Mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	<u>552 000</u>	<u>552 000</u>
	71 552 000	71 552 000
Taxvärde totalt	255 252 000	255 252 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	260 815	260 815
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 815	260 815
Ingående avskrivningar	-260 815	-260 815
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	-260 815	-260 815
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	<u>156 250</u>	<u>0</u>
Bokfört värde pågående byggnation	156 250	0

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		51 530	33 068		
Övriga fordringar		13 103	15 421		
		64 633	48 489		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		528 837	513 435		
Kabel-TV		25 363	25 345		
Bredband		70 750	35 375		
Övrigt		12 188	0		
		637 138	574 155		
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank		104 813	104 813		
SBAB		10 690 036	9 152 418		
Nordea		23 127	23 127		
		10 817 975	9 280 358		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 016 600	0	16 973 333	10 515 664	3 587 962
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-2 312 171	5 900 133	-3 587 962
Årets resultat					5 447 088
Belopp vid årets slut	3 016 600	0	14 661 162	16 415 797	5 447 088
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-266601-132203	1,18%	2019-12-01	6 475 000	175 000
Stadshypotek	15-266601-207185	1,11%	2020-01-30	2 688 015	325 820
Stadshypotek	298135	0,97%	2021-06-01	16 797 292	412 000
				25 960 307	912 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					25 047 487
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 396 207
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	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	912 820	903 776
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	25 612	34 708
Arbetsgivaravgifter	86 753	28 297
Inre fond	995 848	942 409
Övriga kortfristiga skulder	7 126	5 505
	1 115 339	1 010 919
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 670 443	1 781 151
Upplupna räntekostnader	3 551	7 339
Upplupna arvoden	208 325	0
Upplupen el	288 006	291 179
Upplupen värme	526 819	503 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	689 864	74 125
	3 387 007	2 657 505

Järfälla den 2019-04-10

Jörgen Hansen

Leif Blomqvist

Tomi Arvola

Susanne Bergman

Conny Jonsson

Sten-Åke Svensson

Pia Gidén

Björn Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-15 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 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 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Stockholm den 2019-04-15

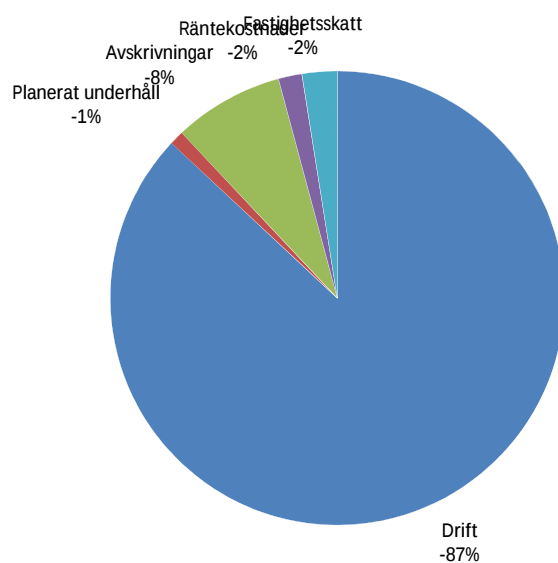
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Carolina Åhnberg

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

