

Årsredovisning för

HSB Brf Boken

713200-1087

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Boken, 713200-1087, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	978
Bilplatser	257	
		26 915

Fastighetsadresser

Axvägen 1 - 89 (udda nummer)

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
Kickan Hagroos
Tomas Tisell
Mats Lundberg
Conny Jonsson

Ordförande
Ledamot
Sekreterare
Ledamot till 27/5
Ledamot till 6/3
Ledamot från 27/5
Ledamot från 27/5
Ledamot från 27/5
HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Tomi Arvola
Fikret Brulic
Astrid Sjölander
Yassin Hussin

Suppleant till 27/5
Suppleant till 27/5
Suppleant från 27/5
Suppleant från 27/5

Avgående styrelseledamöter

Leif Blomkvist
Sten-Åke Svensson
Kickan Hagroos

Avgående styrelsesuppleanter

Astrid Sjölander
Yassin Hussin

Firmatecknare

Föreningens firma har 1/1 t.o.m. 10/6 tecknats av Sten-Åke Svensson, Leif Blomkvist, Susanne Bergman och Jörgen Hansen, två i förening.

Föreningens firma har 10/6 t.o.m. 31/12 tecknats av Sten-Åke Svensson, Leif Blomkvist, Tomas Tisell och Jörgen Hansen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Carolina Åhnberg vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Pär Johansson
Mikael Alm
Astrid Sjölander till 27/5
Anita Pettersson från 27/5

Sammanställande

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

Mats Lundberg
Kickan Hagroos
Leif Blomkvist
Jörgen Hansen

Ordinarie
Ordinarie
Ordinarie
Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	22 746	22 271	21 873	21 346	20 411
Årets resultat, tkr	6 283	5 596	5 447	3 588	5 303
Soliditet, %	24	35	55	52	48
Belåning, kr/kvm totalyta	5 750	2 720	977	1 011	1 042
Fond för yttre underhåll	13 571	14 797	14 661	16 973	16 076
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	276	307	260	274	193
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm tot yta	225	240	234	233	235
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	804	781	758	736	715
Räntekänslighet*	7	4	1	1	2

Förklaring till nyckeltal

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer

Finansmarknadens räntor på lån har fortsatt varit låga under 2020 och ser inte ut att ha påverkats mycket av Coronapandemin. Föreningen har under året fortsatt att amortera på befintliga lån samt ta nya och stora lån för att finansiera den pågående stamreoveringen. Stamreoveringsprojektet, som påbörjades under hösten 2019 och avslutas under våren 2021, har fortlöpt under 2020 enligt budget och tidsplan.

Utifrån vår ekonomiska långtidsprognos gör vi bedömningen att de årliga avgiftshöjningarna kan bibehållas på ungefär samma nivå som under de senaste åren. Vi kan dock konstatera att större förändringar och svängningar på räntemarknaden kan komma att få betydande inverkan på avgiftsnivån i föreningen. Vi arbetar aktivt och långsiktigt för att hålla våra finansiella kostnader på lägsta möjliga nivå, bland annat genom att göra noggranna prioriteringar i planeringen av framtida investeringar i underhåll, reovering och nybyggnad.

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.

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning av el.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 016 600	14 796 654	21 727 394	5 595 818
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 226 089	6 821 906	-5 595 818
Årets resultat				6 283 347
	3 016 600	13 570 565	28 549 300	6 283 347

20.

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-05-27, deltog gjorde 23 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 379 st. medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2020 hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under 2020 har stamrenoveringen fortsatt enligt tidsplan. Axvägen 21-81 blev klara under detta år.

Vattenskador

Föreningen har under året haft ett fåtal skador som är relaterade till fukt eller vattenläckage.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Årsavgiften för bostäder höjdes med 3% fr.o.m. 2020-01-01.

Överlåtelser

Av föreningens 282 bostadslägenheter har 24 st. överlåtits under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året förmedlat information till boende via föreningens webbplats (www.hsb.se/norrastorstockholm/boken), styrelsen arbetar fortlöpande med webbplatsen samt Bokenbladet som har utkommit med 6 nummer under 2020.

Fritidslokalen

Fritidslokalen har under 2020 varit stängd för bokningar eftersom lokalen används som dagrum för boende under stamrenoveringen.

Hobbylokalen

Hobbylokalen har under året lånats ut till föreningens medlemmar.

Genomförda större underhåll och investeringar

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

Framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

Pågående/planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019-2021	Stamrenovering
2022	Renovering av trapphus och portar
2023	Markrenovering

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.

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2021

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3,0 % från och med januari 2021. Budgeten för år 2021 visar ett positivt resultat efter finansiella poster på 881 177 kr.

Ekonomi på sikt

Driftkostnader ökar årligen p.g.a. den allmänna kostnadsökningen i vår omvärld. Detta har beaktats i Brf Bokens ekonomiska prognos. Brf Bokens prognostiserade ränteutveckling följer den prognostiserade ränteutvecklingen i Sverige.

Föreningens ekonomi är god och årsavgiften har genom flerårig ekonomisk planering anpassats till vårt nuvarande kostnadsläge. Vi har kontinuerlig bevakning och beredskap för eventuella 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 2020 gjordes en genomgång och revidering av underhållsplanen inför budgetarbetet.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	28 549 300
Årets resultat	<u>6 283 347</u>
	34 832 647
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	34 832 647
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	133 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-302 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	34 664 147
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	13 570 565
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>168 500</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	13 739 065

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 745 534	22 271 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 844 334	-13 353 407
Planerat underhåll	4	-133 500	-1 591 089
Fastighetsskatt		-439 638	-424 974
Avskrivningar	5	-1 012 050	-982 050
		-15 429 522	-16 351 520
Rörelseresultat		7 316 012	5 919 969
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	53 508	48 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 086 173	-372 324
		-1 032 665	-324 151
Årets resultat		6 283 347	5 595 818

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	46 739 799	47 751 849
Mark		3 484 000	3 484 000
Inventarier	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	138 727 650	41 795 844
		<u>188 951 449</u>	<u>93 031 693</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>188 951 449</u>	<u>93 031 693</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 845	-
Avräkningskonto HSB		16 424 541	22 865 264
Övriga fordringar	11	67 030	188 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	915 255	876 862
		<u>17 411 671</u>	<u>23 930 942</u>
Kassa och bank	13	10 886 868	10 854 688
Summa omsättningstillgångar		<u>28 298 539</u>	<u>34 785 630</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>217 249 988</u>	<u>127 817 323</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 016 600	3 016 600
Fond för yttre underhåll		13 570 565	14 796 654
		<u>16 587 165</u>	<u>17 813 254</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		28 549 300	21 727 394
Årets resultat		6 283 347	5 595 818
		<u>34 832 647</u>	<u>27 323 212</u>
Summa eget kapital		<u>51 419 812</u>	<u>45 136 466</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	80 129 820	71 006 167
		<u>80 129 820</u>	<u>71 006 167</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	74 638 532	1 291 320
Leverantörsskulder		6 669 720	6 211 608
Skatteskulder		46 900	36 751
Övriga kortfristiga skulder	16	1 034 218	1 125 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 310 986	3 009 146
		<u>85 700 356</u>	<u>11 674 690</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>217 249 988</u>	<u>127 817 323</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 283 347	5 595 818
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 012 050	982 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 295 397	6 577 867
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	78 547	-156 156
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	678 453	4 299 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 052 397	10 720 815
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-96 931 806	-41 639 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96 931 806	-41 639 594
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	85 280 105	47 250 000
Amortering av långfristiga skulder	-2 809 240	-907 443
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82 470 865	46 342 557
Årets kassaflöde	-6 408 544	15 423 778
Likvida medel vid årets början	33 719 952	18 296 173
Likvida medel vid årets slut	27 311 408	33 719 951
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	16 424 541	22 865 264
Kassa och bank	10 886 867	10 854 687
	27 311 408	33 719 951

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 71 829 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 627	45 438
Mötesarvode	53 916	74 120
Arvode föreningsvald revisor	6 975	10 630
Övriga arvoden och ersättningar	37 546	38 187
Utbildning och konferenser	1 250	11 133
Sociala kostnader	22 401	42 703
	167 715	222 211

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	20 860 776	20 253 996
Hysesintäkter lokaler	258 944	300 572
Hysesintäkter garage och p-platser	703 533	702 017
Försäkringsersättning	4 502	11 058
Intäkter el	819 190	1 086 960
Övriga intäkter	191 586	9 883
	22 838 531	22 364 486
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-92 997	-92 997
	22 745 534	22 271 489

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 999 146	1 892 100
Löpande underhåll	1 659 887	983 028
El	1 882 970	1 811 753
Uppvärmning	3 101 895	3 378 711
Vatten	1 073 396	1 187 477
Sophämtning	744 330	686 601
Fastighetsförsäkring	525 905	528 837
Städning	325 260	326 755
Förvaltningskostnader	1 202 408	995 909
Extern revision	24 875	30 813
Personalkostnader	167 715	222 211
Kabel-TV	101 533	101 488
Bredband	495 357	425 758
Vinterskötsel	-	167 235
Övrig drift	539 657	614 731
	13 844 334	13 353 407

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler	-	50 406
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	34 100
Utfört underhåll installationer	-	76 850
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	1 375 375
Utfört underhåll mark	95 000	-
Utfört underhåll övrigt	38 500	54 358
	133 500	1 591 089

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 012 050	982 050
	1 012 050	982 050

90.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	32 180	36 712
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	20 496	11 049
Övriga ränteintäkter	832	412
	53 508	48 173

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 084 313	370 676
Övriga räntekostnader	1 860	1 648
	1 086 173	372 324

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-28 698 304	-27 716 254
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 012 050	-982 050
	-29 710 354	-28 698 304
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	46 739 799	47 751 849
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	207 000 000	207 000 000
Byggnader - lokaler	2 944 000	2 944 000
	209 944 000	209 944 000
Mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
Mark - lokaler	722 000	722 000
	90 722 000	90 722 000
Summa taxeringsvärde	300 666 000	300 666 000

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	41 795 844	156 250
Årets anskaffningar	96 931 806	41 639 594
Redovisat värde vid årets slut	138 727 650	41 795 844

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	67 030	65 572
Övriga kortfristiga fordringar	-	123 244
	67 030	188 816

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	25 390	96 131
Fastighetsförsäkring	544 288	525 905
Upplupen el	277 482	216 713
Övrigt	68 095	38 113
	915 255	876 862

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	23 127	23 127
Swedbank	104 813	104 813
SBAB	10 758 928	10 726 748
	10 886 868	10 854 688

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låneummer	Ränta i %	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	298135	0,97	2021-06-01	15 973 292	16 385 292
Stadshypotek	399093	0,90	2021-11-29	27 121 500	27 675 000
Stadshypotek	421762	1,35	2022-03-30	27 148 560	-
Stadshypotek	437969	0,79	2021-06-30	29 900 000	-
Stadshypotek	457242	0,79	2022-10-30	54 625 000	-
Stadshypotek	207185	1,10	2020-01-30	-	2 362 195
Stadshypotek	386233	0,86	2020-09-11	-	25 875 000
				154 768 352	72 297 487
Nästa års beräknade amortering				-2 809 240	-1 291 320
Nästa års omförhandlingar				-71 829 292	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				80 129 820	71 006 167
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				140 722 152	65 840 887

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	155 198 500	72 445 800
Varav obelånade	-	-148 313
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	155 198 500	72 297 487

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 809 240	1 291 320
Omläggning av lån 2021	71 829 292	-
	74 638 532	1 291 320

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	31 239	28 036
Arbetsgivaravgift	20 918	77 760
Inre fond	982 061	1 020 069
	1 034 218	1 125 865

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	158 095	183 126
Förutbetalda hyror och avgifter	1 928 032	1 840 424
Upplupna räntekostnader	92 942	63 234
Upplupen el	368 779	327 547
Upplupen värme	475 855	486 892
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 283	107 923
	3 310 986	3 009 146

Järfälla 2021-⁰⁴⁻⁰⁸-----

Jörgen Hansen

Sten-Åke Svensson

Leif Blomkvist

Kickan Hagroos

Tomas Tisell

Mats Lundberg

Conny Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021------

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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.

90.

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 2020 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 den 29 / 4 2021

.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Av föreningen vald revisor