



***ÅRSREDOVISNING***  
***2018***  
***HSB Brf Boken***

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Boken i Märsta

Org.nr: 716417-8910

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018**

---

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Boken i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten med beteckning Arenberga 1:281 som byggdes år 1985.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam och i den ingår fr o m 1 januari 2018 även ett gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga bostadsrättslägenheter.

Av föreningens 66 lägenheter har under året 6 st överlåtits.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 17 trapphus med adresserna Lindvägen 11-45.

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Lägenheter: | 66 st, 5.050 kvm        |
| Garage:     | 48 st                   |
| P-platser:  | 33 st, avgiftsbelagda   |
|             | 7 st, besöksparkeringar |

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband, Bredbandsbolaget och ComHem. Föreningen har en samlingslokal som kan hyras av medlemmarna. Ett biljardrum finns också.

Fastighetsbesiktning har genomförts i samband med översyn av gårdsrenovering och resulterade åtgärder på lekplatsen vid port 43, ny gungbräda har anskaffats och kommer att bytas ut vid vårstädning och den gamla lekstugan har rivits och kommer att ersättas med en ny också vid vårstädning. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

**Medlemsinformation**

Ordinarie årsstämma hölls den 26 april maj 2018. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

*Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018*

*Ordinarie*

|                  |                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Henric Samson    | ordförande                                                        |
| Arja Vilén       | sekreterare                                                       |
| Irene Ekelund    | vice ordförande                                                   |
| Christer Höglund | vice sekreterare, organisatör för studie- och fritidsverksamheten |
| Fredrik Nyström  | ledamot, organisatör för studie- och fritidsverksamheten          |
| Bo Wiberg        | HSB ledamot                                                       |

*Suppleanter*

Sven-Inge Simu

Sandra Rådman

Lena Sporre

Förvaltare, HSB ledamot

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Irene Ekelund och Fredrik Nyström samt suppleanten Sandra Rådman.

Styrelsen har hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Henric Samson, Arja Vilén och Tuija Källgren HSB.

Revisor har varit Kristin Lundqvist, sammankallande och Emelie Kjellgren som revisor suppleant och av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Henric Samson och Irene Ekelund.

Birgitta Sundelin och Anna Greta Ågstrand har utgjort valberedning. Birgitta Sundelin har varit sammankallande.

Fritidskommittén har utgjorts av Christer Höglund och Fredrik Nyström.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 25 000 kronor och till revisorerna med 3 000 kronor. Sammanträdesersättning utbetalades enligt kommunens arvodes normer. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

HSB Arlanda/HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration enligt avtal med Brf Boken. Enligt avtal med föreningen svarade HSB Arlanda/HSB Norra Stor-Stockholm även för delar av fastighetsskötseln. Vissa delar av administrationen samt fastighetsskötseln sköts av bostadsrättsföreningen själv.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansiär till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Boken har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Styrelsen har godkänt gruppanslutning för Internet och telefoni varvid avtal skrivits mellan varje abonnent och Brf Boken som i sin tur har ett avtal med Bredbandsbolaget.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

*Underhåll 2018*

Gårdsrenoveringen har slutförts under verksamhetsåret.

Ventiler till inkommande kallvatten har bytts ut i samtliga trappuppgångar.

Ny led belysning har installerats i tvättstugan och entrén.

OVK-besiktning, ventilationsrengöring samt injustering har genomförts i alla lägenheter

Spolning av avloppstammar har genomförts.

Entréerna har målats om och entré-taken har tvättats.

Egenbesiktning av lekutrustning, utvändigt besiktning av fastigheten har genomförts.

Träden har beskurits.

Borrtillstånd för installering av bergvärme har sökts och erhållits.

#### Avgifter och hyror

Månadsavgifterna var oförändrade 2018. En höjning på 2 % beslutades för 2019.

Månadsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 3 % till i genomsnitt 785 kr/kvm och år. För kommande åren kan man räkna med en genomsnittlig höjning av avgifter med minst 2 % för att möta allmänna kostnadsökningar.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året kommer utvändig målning av garage genomföras. Slamsugning av dagvattenbrunnar görs. Ny lekstuga och gungbräda monteras. Styrelsen utreder installation av bergvärme för att ersätta uppvärmning med direktel.

#### Flerårsöversikt

|                                         | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning tkr                     | 4 204 | 4 205 | 4 206 | 4 224 | 4 226 |
| Årets resultat tkr                      | 305   | -780  | 1 186 | 744   | 1 068 |
| Belåning kr per kvm                     | 4 837 | 4 967 | 5 075 | 5 177 | 5 278 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 785   | 785   | 785   | 785   | 785   |
| Fond för yttre underhåll, tkr           | 4 970 | 5 519 | 4 059 | 3 200 | 2 200 |
| Soliditet %                             | 21    | 20    | 22    | 19    | 16    |

#### Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

#### Förändring eget kapital

|                                       | Medlems-<br>insatser | Under-<br>hållsfond | Balanserat<br>resultat | Redovisat<br>resultat |
|---------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| Ingående kapital                      | 1 896 996            | 5 519 269           | -114 600               | -779 969              |
| Reservering yttre fond                |                      | 1 450 000           | -1 450 000             |                       |
| Uttag yttre fond                      |                      | -1 999 612          | 1 999 612              |                       |
| Disposition resultat<br>föregående år |                      |                     | -779 969               | 779 969               |
| Årets resultat                        |                      |                     |                        | 304 575               |
| Belopp vid årets slut                 | 1 896 996            | 4 969 657           | -344 957               | 304 575               |

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | -344 957       |
| Årets resultat                    | 304 575        |
|                                   | <hr/>          |
|                                   | <b>-40 382</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Att disponera                            | -40 382         |
| Överföring från fond för yttre underhåll | 951 933         |
| Överföring till fond för yttre underhåll | -1 450 000      |
|                                          | <hr/>           |
| Balanserat resultat efter disposition    | <b>-538 449</b> |

### Fond för yttre underhåll

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Fond för yttre underhåll 2018-12-31                           | 4 969 657        |
| Årets förändring enligt disposition                           | 498 067          |
|                                                               | <hr/>            |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019 | <b>5 467 724</b> |

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 2 | <b>4 203 558</b>                 | <b>4 205 109</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 3 | -1 160 882                       | -1 039 663                       |
| Planerat underhåll                         | Not 4 | -951 933                         | -1 999 612                       |
| Övriga externa kostnader                   |       | -65 506                          | -79 302                          |
| Personalkostnader                          | Not 5 | -154 561                         | -159 404                         |
| Avskrivningar                              | Not 6 | -986 167                         | -986 167                         |
| Summa fastighetskostnader                  |       | -3 319 048                       | -4 264 148                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>884 510</b>                   | <b>-59 039</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 7 | 16 015                           | 15 757                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -595 950                         | -736 687                         |
| Summa finansiella poster                   |       | -579 935                         | -720 930                         |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>304 575</b>                   | <b>-779 969</b>                  |

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | 25 418 926        | 26 405 093        |
|       | 324 500           | 324 500           |
|       | <u>25 743 426</u> | <u>26 729 593</u> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Summa anläggningstillgångar

|        |                   |                   |
|--------|-------------------|-------------------|
| Not 10 | 500               | 33 000            |
|        | <u>25 743 926</u> | <u>26 762 593</u> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |               |                |
|--------|---------------|----------------|
|        | 4 846         | 12 690         |
|        | 458 070       | 0              |
| Not 11 | 7 608         | 6 045          |
| Not 12 | <u>33 189</u> | <u>102 005</u> |
|        | 503 713       | 120 740        |

Kassa och bank

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 13 | 6 081 168 | 5 938 542 |
|--------|-----------|-----------|

Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>6 584 881</u> | <u>6 059 282</u> |
|------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <u><b>32 328 807</b></u> | <u><b>32 821 875</b></u> |
|--------------------------|--------------------------|



## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 14

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

1 896 996

1 896 996

4 969 657

5 519 269

6 866 653

7 416 265

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-344 957

-114 600

304 575

-779 969

-40 382

-894 569

Summa eget kapital

6 826 271

6 521 696

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

23 681 180

25 085 480

23 681 180

25 085 480

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

743 400

633 400

Leverantörsskulder

82 009

97 673

Skatteskulder

7 507

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

72 949

24 775

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

915 491

458 851

1 821 356

1 214 699

Summa skulder

25 502 536

26 300 179

**Summa eget kapital och skulder**

**32 328 807**

**32 821 875**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                             | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                            |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 304 575                          | -779 969                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>             |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                                        | 986 167                          | 986 167                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 1 290 742                        | 206 198                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                 |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                    | 75 097                           | -120 740                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                       | 606 657                          | 1 214 699                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                   | 1 972 496                        | 1 300 157                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                        |                                  |                                  |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar     | 32 500                           | -33 000                          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                               | 32 500                           | -33 000                          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                       |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                    | -1 404 300                       | -543 418                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                              | -1 404 300                       | -543 418                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                              | <b>600 696</b>                   | <b>723 739</b>                   |
| Likvida medel vid årets början                                       | 5 938 542                        | 5 214 803                        |
| Likvida medel vid årets slut                                         | 6 539 238                        | 5 938 542                        |
| <b>Likvida medel</b>                                                 |                                  |                                  |
| Avräkningskonto HSB                                                  | 458 070                          | 0                                |
| Kassa och bank                                                       | 6 081 168                        | 5 938 542                        |
| Summa likvida medel                                                  | 6 539 238                        | 5 938 542                        |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 50 år från färdigställandetiden.

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).

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan | %     | Slutår |
|-----------------------|-------------|-------|--------|
| Byggnader             | Linjär      | 2,00  | 2050   |
| Ombyggnader           | Linjär      | 10,00 | 2022   |

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### 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 8 324 700 kr 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. 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 24 853 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

| Noter                                                   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                    | 3 938 912                | 3 966 228                |
| Hysesintäkter Internet och telefoni                     | 93 140                   | 92 850                   |
| Hysesintäkter garage och p-platser                      | 247 700                  | 239 555                  |
| Övriga intäkter                                         | 3 540                    | 6 177                    |
| <b>Brutto</b>                                           | <b>4 283 292</b>         | <b>4 304 810</b>         |
| Hysesbortfall garage och p-platser                      | -15 950                  | -5 861                   |
| Hysesbortfall övrigt                                    | -63 784                  | -93 840                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                            | <b>4 203 558</b>         | <b>4 205 109</b>         |
| <b>Not 3 Drift</b>                                      |                          |                          |
| Fastighetsskötsel                                       | 63 757                   | 86 474                   |
| Löpande underhåll                                       | 95 617                   | 39 444                   |
| El                                                      | 316 453                  | 285 551                  |
| Vatten                                                  | 132 368                  | 125 479                  |
| Sophämtning                                             | 109 440                  | 103 863                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 62 211                   | 38 588                   |
| Städning                                                | 1 468                    | 652                      |
| Förvaltningskostnader                                   | 141 912                  | 123 423                  |
| Fastighetsskatt                                         | 104 912                  | 103 460                  |
| Kabel-TV                                                | 132 744                  | 132 729                  |
|                                                         | <b>1 160 882</b>         | <b>1 039 663</b>         |
| <b>Not 4 Planerat underhåll</b>                         |                          |                          |
| Underhåll av installationer, VA/sanitet                 | 53 625                   | 0                        |
| Underhåll av installationer, värme                      | 5 000                    | 0                        |
| Underhåll av installationer, ventilation                | 246 148                  | 0                        |
| Underhåll av installationer, el                         | 32 488                   | 0                        |
| Underhåll av installationer, belysning                  | 38 253                   | 0                        |
| Underhåll av markytor, planteringar                     | 146 250                  | 0                        |
| Underhåll av markytor, övrigt                           | 371 094                  | 1 999 612                |
| Underhåll övrigt                                        | 59 075                   | 0                        |
|                                                         | <b>951 933</b>           | <b>1 999 612</b>         |
| <b>Not 5 Personalkostnader</b>                          |                          |                          |
| Arvode styrelsen                                        | 117 322                  | 120 900                  |
| Revisionsarvode                                         | 3 000                    | 3 000                    |
| Sociala avgifter                                        | 29 514                   | 30 584                   |
| Övriga personalkostnader                                | 4 725                    | 4 920                    |
|                                                         | <b>154 561</b>           | <b>159 404</b>           |
| <b>Not 6 Avskrivningar</b>                              |                          |                          |
| Byggnader                                               | 786 167                  | 786 167                  |
| Om- och tillbyggnad                                     | 200 000                  | 200 000                  |
|                                                         | <b>986 167</b>           | <b>986 167</b>           |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB                       | 163                      | 0                        |
| Ränteintäkter bankkonto                                 | 15 852                   | 15 757                   |
|                                                         | <b>16 015</b>            | <b>15 757</b>            |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 590 856                  | 736 646                  |
| Räntekostnader skattekonto                              | 0                        | 41                       |
| Övriga räntekostnader                                   | 5 094                    | 0                        |
|                                                         | <b>595 950</b>           | <b>736 687</b>           |

| Noter                                                | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 9 Byggnader och ombyggnader</b>               |                    |                    |
| <b>Byggnader</b>                                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 39 308 375         | 39 308 375         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>39 308 375</u>  | <u>39 308 375</u>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -13 903 282        | -13 117 115        |
| Årets avskrivningar                                  | -786 167           | -786 167           |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-14 689 449</u> | <u>-13 903 282</u> |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>24 618 926</b>  | <b>25 405 093</b>  |
| <b>Ombyggnader</b>                                   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 2 173 113          | 2 173 113          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>2 173 113</u>   | <u>2 173 113</u>   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -1 173 113         | -973 113           |
| Årets avskrivningar                                  | -200 000           | -200 000           |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-1 373 113</u>  | <u>-1 173 113</u>  |
| <b>Bokfört värde ombyggnader</b>                     | <b>800 000</b>     | <b>1 000 000</b>   |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b> | <b>25 418 926</b>  | <b>26 405 093</b>  |
| <br>Taxeringsvärde                                   |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 33 000 000         | 33 000 000         |
| Byggnad - lokaler                                    | <u>692 000</u>     | <u>692 000</u>     |
|                                                      | 33 692 000         | 33 692 000         |
| Mark - bostäder                                      | 12 600 000         | 12 600 000         |
| Mark - lokaler                                       | <u>975 000</u>     | <u>975 000</u>     |
|                                                      | 13 575 000         | 13 575 000         |
| <b>Taxvärde totalt</b>                               | <b>47 267 000</b>  | <b>47 267 000</b>  |

| Noter                                                               | 2018-12-31       | 2017-12-31       |                  |                   |                      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.</b>                 |                  |                  |                  |                   |                      |
| Aktier och fonder                                                   | 500              | 33 000           |                  |                   |                      |
|                                                                     | <b>500</b>       | <b>33 000</b>    |                  |                   |                      |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>                        |                  |                  |                  |                   |                      |
| Skattekonto                                                         | 3 608            | 3 608            |                  |                   |                      |
| Skattefordringar                                                    | 0                | 2 437            |                  |                   |                      |
| Övriga fordringar                                                   | 4 000            | 0                |                  |                   |                      |
|                                                                     | <b>7 608</b>     | <b>6 045</b>     |                  |                   |                      |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                  |                  |                  |                   |                      |
| Upplupna ränteintäkter                                              | 0                | 13 820           |                  |                   |                      |
| Bredbandsbolaget                                                    | 24 750           | 24 750           |                  |                   |                      |
| Kabel-TV                                                            | 8 439            | 8 435            |                  |                   |                      |
| Förutbetald amortering                                              | 0                | 55 000           |                  |                   |                      |
|                                                                     | <b>33 189</b>    | <b>102 005</b>   |                  |                   |                      |
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>                                        |                  |                  |                  |                   |                      |
| Handkassa                                                           | 1 650            | 10 000           |                  |                   |                      |
| Swedbank                                                            | 3 421 711        | 3 286 586        |                  |                   |                      |
| Resurs Bank                                                         | 2 657 807        | 2 641 955        |                  |                   |                      |
|                                                                     | <b>6 081 168</b> | <b>5 938 542</b> |                  |                   |                      |
| <b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>                            |                  |                  |                  |                   |                      |
|                                                                     | Insatser         | Uppl. avgift     | Underh. fond     | Balanserat res.   | Årets resultat       |
| Belopp vid årets ingång                                             | 1 896 996        | 0                | 5 519 269        | -114 600          | -779 969             |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                                         |                  |                  | -549 612         | -230 357          | 779 969              |
| Årets resultat                                                      |                  |                  |                  |                   | 304 575              |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                        | <b>1 896 996</b> | <b>0</b>         | <b>4 969 657</b> | <b>-344 957</b>   | <b>304 575</b>       |
| <b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                  |                  |                  |                   |                      |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer       | Ränta            | Konv.datum       | Belopp            | Nästa års amortering |
| Stadshypotek                                                        | 117944           | 1,37%            | 2023-09-01       | 8 230 000         | 200 000              |
| Stadshypotek                                                        | 37191            | 2,05%            | 2025-07-30       | 7 869 880         | 220 000              |
| Stadshypotek                                                        | 750033           | 2,78%            | 2019-06-01       | 3 667 200         | 38 400               |
| Stadshypotek                                                        | 912116           | 1,87%            | 2019-12-30       | 3 240 000         | 270 000              |
| Stadshypotek                                                        | 951520           | 1,36%            | 2019-06-01       | 1 417 500         | 15 000               |
|                                                                     |                  |                  |                  | <b>24 424 580</b> | <b>743 400</b>       |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31           |                  |                  |                  |                   | 23 681 180           |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                  |                  |                  |                   | 20 707 580           |
| <b>Fastighetsinteckningar</b>                                       |                  |                  |                  |                   |                      |
| Uttag pantbrev i fastighet                                          |                  |                  |                  | 36 383 000        | 36 383 000           |
| Varav obelånade                                                     |                  |                  |                  | 0                 | 0                    |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut                      |                  |                  |                  | <b>36 383 000</b> | <b>36 383 000</b>    |

| Noter                                                                   | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                |                |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 743 400        | 633 400        |
| <b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                |                |
| Källskatt                                                               | 23 326         | 1 058          |
| Arbetsgivaravgifter                                                     | 22 387         | 576            |
| Inre fond                                                               | 23 141         | 23 141         |
| Övriga kortfristiga skulder                                             | 4 095          | 0              |
|                                                                         | <b>72 949</b>  | <b>24 775</b>  |
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                         | 201 648        | 338 480        |
| Upplupna räntekostnader                                                 | 28 155         | 0              |
| Upplupet underhåll                                                      | 478 532        | 19 250         |
| Upplupna revisionskostnader. BoRevision                                 | 9 000          | 8 700          |
| Upplupen el                                                             | 64 847         | 45 929         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     | 133 309        | 46 492         |
|                                                                         | <b>915 491</b> | <b>458 851</b> |

Märsta den 28/3 - 2019



Henrik Samson



Arja Vilén



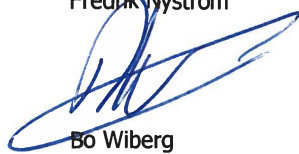
Irene Ekelund



Fredrik Nyström



Christer Höglund

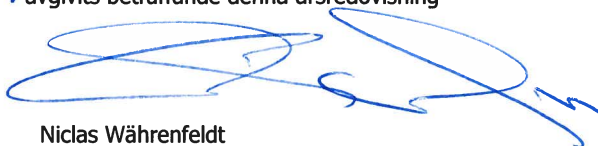


Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse har 23-4 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning



Kristin Lundqvist  
Av stämman vald revisor



Niclas Währenfeldt  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Märsta, org.nr. 716417-8910

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Märsta 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Märsta 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

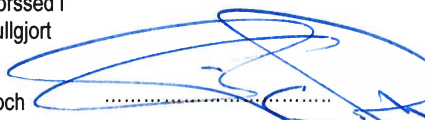
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

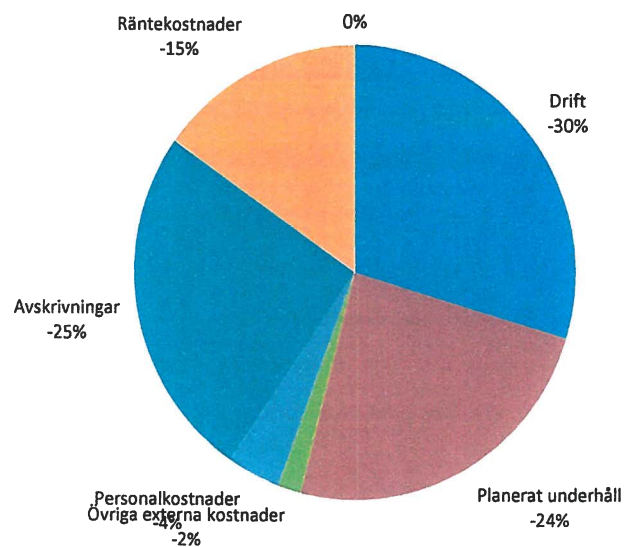
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Märsta den 23 / 4 -2019

  
Niclas Währenfeldt  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Kristin Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

