

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Boken i Järfälla

Org.nr: 713200-1087

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 255 252 tkr, varav byggnadsvärdet är 183 700 tkr och markvärdet 71 552 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa med tilläggförsäkring 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 Jessika Olsen till september och därefter Niklas Svensson.

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

Städning av gemensam inomhusmiljö har enligt avtal ombesörjts av Städpulsen till och med Augusti och därefter Keabgruppen

Markskötseln har enligt avtal utförts av AB C Malms trädgårdsanläggningar.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Pär Johansson	Ordförande och Ekonomiansvarig
Hanife Duru	Vice ordförande, Miljö-och Informationsansvarig
Jenny Alm	Sekreterare, Studie- och Informationsansvarig
Tomi Arvola	Webbansvarig
Jörgen Hansen	Miljö-, Fastighets- och Brandskyddsansvarig
Conny Jonsson	HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Frank Larsson-Landén	Miljöansvarig och Brandskydd
----------------------	---------------------------------

#### Avgående styrelseledamöter

Pär Johansson  
Jenny Alm

#### Avgående styrelsesuppleanter

Frank Larsson-Landén

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Pär Johansson, Hanife Duru, Jenny Alm och Tomi Arvola, två i förening.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Ordinarie

Carolina Åhnberg

#### Suppleant

-

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

#### Valberedning

Judith Urkuti Sammankallande

Linnea Wilén

Anders Nilsson

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Ordinarie

Pär Johansson  
Hanife Duru

#### Suppleant

Jenny Alm  
Tomi Arvola

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	20 411	19 374	18 158	16 172	15 081
Rörelseresultat, tkr	3 926	5 138	5 240	3 692	1 200
Årets resultat, tkr	3 503	4 764	4 707	3 020	438
Balansomslutning, tkr	63 297	64 711	46 492	42 683	40 430
Soliditet, %	48,2	41,7	47,8	41,1	35,9
Fond för yttre underhåll, tkr	16 076	15 267	13 879	12 298	10 963
Belåning, kr/kvm	1 042	1 149	750	781	814
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	715	677	633	591	553

<b>Eget kapital tkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående balans	27 003	22 238	17 532	14 512	14 418
Årets resultat	3 503	4 765	4 707	3 020	94
Utgående balans	30 506	27 003	22 238	17 532	14 512

#### Styrelsens kommentarer

*Föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande av oss medlemmar. Genom att t ex. tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av oss medlemmar via månadsavgiften.*

## Väsentliga händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-05-11. På stämman deltog 50 st. röstberättigade medlemmar varav 4 fullmakter.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 380 st. medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under 2016 hållit 17 st. protokollförda sammanträden.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2016 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Revidering av underhållsplanen har utförts.
- OVK har genomförts och återgång samt slutjustering kommer ske under våren 2017.
- En stamspolning har genomförts.
- Klätterställningen på lekplatsen vid Axvägen 55 har ersatts .
- Basketplanen har fått ett nytt staket mot parkeringen.
- Miljöhusen har målats och renoverats.
- Målning och renovering av staketen inom området och vid parkeringarna har påbörjats och kommer avslutas under våren 2017.
- Målning av parkeringslinjerna har påbörjats och kommer avslutas under våren 2017.

### Fönsterprojektet

Fönsterprojektet har slutförts under året. Efter avslutad OVK kommer värmen injusteras för att möjliggöra de besparingar av värmekostnader som förväntas med nya energieffektiva treglasfönster i lägenheter, trapphus, gemensamma lokaler och källare (med undantag för Miljöhusen).

### Vattenskador

I samband med att stammarna spolats har det rapporterats in ett fåtal skador som är relaterade till fukt eller vattenläckor vilket är jämförbart med tidigare år.

### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

### Avgifter och hyror

Årsavgiften för bostäder höjdes med 5,5% fr.o.m. 2016-01-01.

Föreningen har betalat en premie för kollektiv tilläggsförsäkring för samtliga bostäder inom Brf. Boken.

### Överlåtelse

Av föreningens 282 bostadslägenheter har 23 st överlåtits under året.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Konferenser

Styrelsen 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](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/boken)), styrelsen arbetar fortlöpande med hemsidan, samt i Boken-bladet som utkommit med 4 nummer.

Två allmänna informations- och frågestundsmöte har hållits 2016-04-03 samt 2016-11-13

### Fritidslokalen

Fritidslokalen har under året använts på ett likartat sätt som tidigare år. Likt tidigare år har medlemmarnas förhyrning av lokalen för egna arrangemang varit många. Tisdag samt torsdag förmiddagar har lokalen varit öppen för föreningens medlemmar.

### Hobbylokalen

Har vid ett flertal tillfällen lånats ut till föreningens medlemmar.

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2016	Fönsterbyte
2016	Miljöhus och Cykelhus målning och renovering
2016	Lekplatser, renovering och byte av utrustning

## Förväntad framtida utveckling

### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Miljöhus målning och renovering slutförs
2017-2018	Lekplatser, renovering och byte av utrustning fortsätter
2019-2020	Stambyte
2022	Trapphus och portar

### Budget för 2017

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med januari 2017. Budgeten för år 2017 visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 3,2 miljoner kronor.

### Ekonomi på längre sikt

I den ekonomiska bedömningen, bortom 2017, kommer som tidigare betydelsen av stambyte inklusive renovering av våtutrymmen ta stor plats. Genomförande av stambytet planeras starta år 2019 under förutsättning att beslut fattas under 2017.

Under 2017 avser styrelsen fortsätta utreda vad som skall ingå i stambytet och utvärdera hur detta stambyte skulle kunna gå till. Resultatet från styrelsens utredning om stambytet kommer att läggas fram till stämma för beslut. Efter stämmobeslut kommer utvalda entreprenörer att utsättas för konkurrens varav den mest lämpade entreprenören får uppdraget att genomföra stamprojektet åt Brf Boken. Den prognostiserade kostnaden för stambytet är inkluderad i Brf Bokens ekonomiska prognos.

Styrelsen har låtit göra en inledande besiktning av föreningens tak som indikerar att mer omfattande renoveringar kan behöva genomföras under de närmaste 5-10 åren. Ytterligare genomgångar och analyser kommer göras under 2017 för att inhämta underlag för beslut om åtgärder.

Driftkostnader antas öka något årligen trots den låga inflationen på grund av den allmänna kostnadsökningen i vår omvärld. Detta har beaktats i Brf Bokens ekonomiska prognos.

Räntor på lån är extremt låga för närvarande. Brf Bokens prognostiserade ränteutveckling följer den prognostiserade ränteutvecklingen i Sverige. Föreningen har under året fortsatt att lägga om och amortera lån. Ett lån har lösts.

### 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 2016 gjordes en genomgång inför budgetarbete.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 910 255
Årets resultat	<u>3 503 028</u>
	11 413 282

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	11 413 282
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	802 382
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 700 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	10 515 665

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	16 075 715
Årets förändring	<u>897 618</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	16 973 333

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>20 410 682</b>	<b>19 374 114</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-14 000 413	-12 090 822
Planerat underhåll	Not 4	-802 382	-990 911
Fastighetsskatt		-390 096	-360 766
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 291 910</u>	<u>-793 790</u>
Summa fastighetskostnader		-16 484 801	-14 236 289
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 925 881</b>	<b>5 137 825</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	27 105	98 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-449 958</u>	<u>-472 701</u>
Summa finansiella poster		-422 853	-374 238
<b>Årets resultat</b>		<b>3 503 028</b>	<b>4 763 587</b>

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	51 317 718	26 382 941
Mark		3 484 000	3 484 000
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	0	24 021 282
Summa anläggningstillgångar		<u>54 801 718</u>	<u>53 888 223</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 777	1 831
Avräkningskonto HSB		3 509 839	3 975 556
Övriga fordringar	Not 11	15 305	47 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	704 386	558 270
		<u>4 234 307</u>	<u>4 583 495</u>

Kassa och bank	Not 13	4 261 413	6 238 838
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>8 495 721</u>	<u>10 822 332</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>63 297 438</u>	<u>64 710 555</u>
------------------	--	-------------------	-------------------



**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Eget kapital och skulder**

		2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 016 600	3 016 600
Fond för yttre underhåll		16 075 715	15 266 626
		<u>19 092 315</u>	<u>18 283 226</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 910 255	3 955 756
Årets resultat		3 503 028	4 763 587
		<u>11 413 282</u>	<u>8 719 344</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 505 597</u>	<u>27 002 570</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 108 970	29 733 854
		<u>27 108 970</u>	<u>29 733 854</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	585 956	800 580
Leverantörsskulder		1 561 823	3 905 695
Skatteskulder		2 610	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	964 270	907 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 568 212	2 360 296
		<u>5 682 871</u>	<u>7 974 131</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>32 791 841</u>	<u>37 707 985</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>63 297 438</u>	<u>64 710 555</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 503 028	4 763 587
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 291 910	793 790
Utrangering fönster	169 091	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>4 964 029</u>	<u>5 557 377</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 529	31 026
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 291 260</u>	<u>3 068 006</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 556 239	8 656 410
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 374 496</u>	<u>-23 643 905</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 374 496	-23 643 905
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 624 884</u>	<u>10 386 846</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 624 884	10 386 846
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 443 141</b>	<b>-4 600 649</b>
Likvida medel vid årets början	<u>10 214 393</u>	<u>14 815 043</u>
Likvida medel vid årets slut	7 771 253	10 214 393
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	3 509 839	3 975 556
Kassa och bank	<u>4 261 413</u>	<u>6 238 838</u>
Summa likvida medel	7 771 253	10 214 393

## 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 4 962 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	88 881
Mötesarvoden	117 796	53 560
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 617	7 735
Arvode föreningsvald revisor	6 275	2 400
Övriga arvoden och ersättningar	22 606	17 000
Utbildning	22 000	20 875
Kostnad för konferenser	26 250	18 750
Korrigerig reserv 2014	0	-75 284
Sociala kostnader	72 291	47 447
<b>Summa</b>	<b>357 834</b>	<b>181 364</b>

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	18 545 393	17 561 771
	Hysesintäkter lokaler	350 158	293 789
	Hysesintäkter garage och p-platser	694 044	664 365
	Konsumtionsavgifter	890 124	938 886
	Övriga intäkter	23 960	8 299
	<b>Brutto</b>	<b>20 503 679</b>	<b>19 467 110</b>
	Avsatt till inre fond	-92 997	-92 997
		<b>20 410 682</b>	<b>19 374 114</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 818 851	1 749 132
	Löpande underhåll	1 747 879	1 093 605
	El	1 449 194	1 571 406
	Uppvärmning	3 588 699	3 349 171
	Vatten	1 198 563	1 081 840
	Sophämtning	597 846	487 306
	Fastighetsförsäkring	474 741	365 188
	Städning	358 670	362 709
	Förvaltningskostnader	812 473	809 082
	Extern revision	19 550	19 025
	Utrangering fönster	169 091	0
	Personalkostnader	357 834	181 364
	Övrig drift	1 407 022	1 020 994
		<b>14 000 413</b>	<b>12 090 822</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Stamspolning	205 000	0
	Mark	0	654 041
	Lekutrustning	118 125	46 417
	Miljöanläggning	0	112 140
	Tak	0	178 313
	Div mark och fasadunderhåll	479 257	0
		<b>802 382</b>	<b>990 911</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	764 594	793 790
	Om- och tillbyggnad	527 316	0
		<b>1 291 910</b>	<b>793 790</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 489	3 117
	Ränteintäkter skattekonto	0	371
	Övriga ränteintäkter	23 616	94 976
		<b>27 105</b>	<b>98 463</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	448 192	472 001
	Övriga räntekostnader	1 766	700
		<b>449 958</b>	<b>472 701</b>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	51 538 911	51 538 911
Utrangering fönster	-1 484 536	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 054 375	51 538 911
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 155 970	-24 362 180
Återförd avskrivning utrangerad komponent	1 315 445	0
Årets avskrivningar	-764 594	-793 790
Utgående avskrivningar	-24 605 119	-25 155 970
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>25 449 256</b>	<b>26 382 941</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Årets investeringar	26 395 778	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 395 778	0
Årets avskrivningar	-527 316	0
Utgående avskrivningar	-527 316	0
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>25 868 462</b>	<b>0</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>51 317 718</b>	<b>26 382 941</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	181 000 000	189 000 000
Byggnad - lokaler	2 700 000	621 000
	183 700 000	189 621 000
Mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	552 000	403 000
	71 552 000	71 403 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>255 252 000</b>	<b>261 024 000</b>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	260 815	260 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 815	260 815
Ingående avskrivningar	-260 815	-260 815
Utgående avskrivningar	-260 815	-260 815
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	24 021 282	377 377
Årets anskaffningar	2 374 496	23 643 905
Överfört till ombyggnad	-26 395 778	0
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>0</b>	<b>24 021 282</b>

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		768	2 730		
Skattefordringar		0	26 720		
HSB		14 537	18 388		
		<u>15 305</u>	<u>47 838</u>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Bredband		70 750	35 375		
Försäkring		498 482	474 741		
Kabel-Tv		49 047	48 154		
Övrigt		86 107	0		
		<u>704 386</u>	<u>558 270</u>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Swedbank		104 813	104 813		
SBAB		4 133 473	6 110 898		
Nordea		23 127	23 127		
		<u>4 261 413</u>	<u>6 238 838</u>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 016 600	15 266 626	3 955 756	4 763 587	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		809 089	3 954 498	-4 763 587	
Årets resultat				3 503 028	
Belopp vid årets slut	<u>3 016 600</u>	<u>16 075 715</u>	<u>7 910 254</u>	<u>3 503 028</u>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-266601-132203	1,18%	2019-12-01	6 825 000	175 000
Stadshypotek	15-266601-837766	2,93%	2017-06-01	2 098 000	8 000
Stadshypotek	15-266601-837770	2,63%	2017-01-30	3 258 200	0
Stadshypotek	15-266601-90311	1,06%	2018-06-01	15 513 726	402 956
				<u>27 694 926</u>	<u>585 956</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					27 108 970
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 765 146
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				35 908 500	35 908 500

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	585 956	800 580
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	25 829	0
Arbetsgivaravgifter	27 055	0
Inre fond	907 129	904 375
Övriga kortfristiga skulder	4 257	3 185
	<u>964 270</u>	<u>907 560</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 755 926	1 640 068
Upplupna räntekostnader	13 225	20 652
Upplupen el	270 478	286 619
Upplupen värme	402 694	360 869
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 889	52 088
	<u>2 568 212</u>	<u>2 360 296</u>

Järfälla 2017-03-14

Pär Johansson

Hanife Duru

Conny Jonsson

Jenny Alm

Jörgen Hansen

Tomi Arvola

Vår revisionsberättelse har 2017-04-10 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 2016.

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2016 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

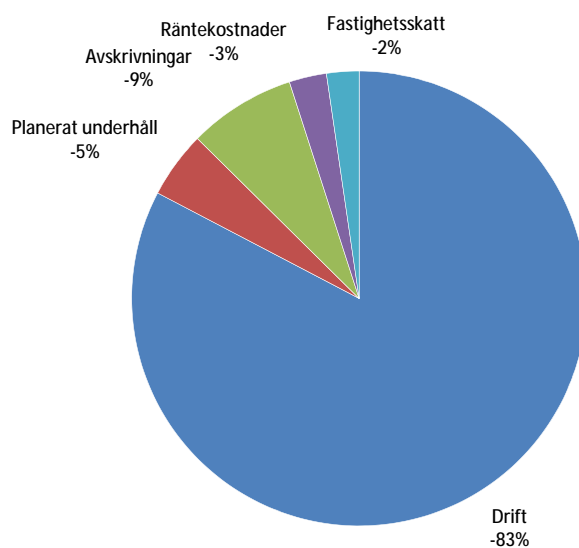
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, 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 2017-04-11

.....  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Carolina Åhnberg  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

