

Årsredovisning för

HSB Brf Boken i Järfälla

713200-1087

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Boken i Järfälla, 713200-1087, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 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	Totalyta (kvm)
Bostäder	282	25 937
Lokaler (ink förråd)	155	978
Bilplatser	257	
		<hr/>
		26 915

Fastighetsadresser

Axvägen 1 - 89 (udda nummer)

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare under året har varit Niklas Svensson, Benny Hejdenberg och Daniel Hjern.

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

Kickan Hagroos

Tomas Tisell

Mats Lundberg

Conny Jonsson

Lisa Plars

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot t.o.m. 2021-05-31

HSB-ledamot fr.o.m. 2021-06-01

Styrelsesuppleanter

Astrid Sjölander
Yassin Hussin

Suppleant
Suppleant

Avgående styrelseledamöter

Jörgen Hansen
Tomas Tisell
Mats Lundberg

Avgående styrelsesuppleanter

Astrid Sjölander
Yassin Hussin

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Sten-Åke Svensson, Leif Blomkvist, Tomas Tisell och Jörgen Hansen, två i förening.

Revisorer

Carolina Åhnberg var av föreningen vald revisor fram till 2021-05-31 därefter Jeanette Sjölin. Samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Pär Johansson
Mikael Alm
Anita Pettersson t.o.m. 2021-05-31
Johan Edling fr.o.m. 2021-05-31

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

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

Kickan Hagroos
Mats Lundberg
Leif Blomkvist
Jörgen Hansen

Ordinarie
Ordinarie
Ordinarie
Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	27 483	22 746	22 271	21 873	21 346
Årets resultat, tkr	7 665	6 283	5 596	5 447	3 588
Soliditet, %	24	24	35	55	52
Belåning, kr/kvm totalyta	6 608	5 750	2 720	977	1 011
Fond för yttre underhåll	13 739	13 571	14 797	14 661	16 973
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	404	276	307	260	274
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm tot yta	248	225	240	234	233
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	828	804	781	758	736
Räntekänslighet*	8	7	4	1	1

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 2021. Föreningen har under året fortsatt att amortera på befintliga lån samt har tagit nya lån för att finansiera stamrenoveringen som avslutades enligt budget och tidsplan under våren 2021.

Utifrån vår ekonomiska långtidsprognos gör vi även nu 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, renovering 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	13 570 565	28 549 300	6 283 347
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		168 500	6 114 847	-6 283 347
Årets resultat				7 664 610
	3 016 600	13 739 065	34 664 147	7 664 610

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits genom enbart poströstning 2021-05-31. Deltog gjorde 33 röstberättigade medlemmar som beslöt att hänskjuta behandlingen av inkomna motioner tills det var möjligt att hålla en fysisk föreningsstämma med anledning av då gällande mötesrestriktioner under Coronapandemin. Detta blev möjligt senare då en fysisk och extra föreningsstämma, som enbart behandlade motionerna, genomfördes 2021-11-24, 16 röstberättigade medlemmar deltog då.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2021 hållit 16 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under 2021 har stamreoveringen slutförts enligt tidsplan, Axvägen 83-89 blev klara under detta år.

Vattenskador

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

Arlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Årsavgiften för bostäder höjdes med 3 % fr.o.m. 2021-01-01.

Överlåtelse

Av föreningens 282 bostadslägenheter har 18 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 4 nummer under 2021.

Fritidslokalen

Fritidslokalen har under 2021 varit stängd för bokningar fram till 24 september eftersom lokalen användes som dagrum för boende under stamreoveringen därefter på grund av restriktioner i samband med Coronapandemin. Under våren byggdes en befintlig toalett om till handikapptoalett samt förråden byggdes om. Den 6 december genomfördes en öppet hus-kväll med julfika i fritidslokalen.

Hobbylokalen

Hobbylokalen har under året varit stängd. I enlighet med av föreningsstämman 2020 beviljad motion undersöks om denna lokal kan byggas om till övernattningslokal.

Genomförda större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017-2018	Byte av dilfogar etapp 1
2017	Injustering av värme
2017-2018	Radonmätning
2019	Byte av dilfogar etapp 2 och 3
2019-2021	Stamrenovering

Framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

Pågående/planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2022	Pilotprojekt avseende råttbekämpningsåtgärder
2022	Projektering inför trapphusrenovering
2023	Trapphusrenovering
2024	Projektering inför markrenovering
2025	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 2022

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3,0 % från och med januari 2022. Budgeten för år 2022 visar ett positivt resultat efter finansiella poster på 2 992 tkr.

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 fortsatt god och stabil. Vårt sedan flera år tillbaka löpande arbete med långsiktig ekonomisk planering utgör grunden för hur nivån på årsavgiften anpassas till föreningens förevarande kostnadsläge. Vi har kontinuerlig bevakning och beredskap för eventuella kommande räntehöjningar som kan komma att påverka våra ekonomiska prognoser.

Utöver den genomförda stamrenoveringen har vi informerat om angelägna kommande och planerade projekt, exempelvis råttbekämpningsprojekt, trapphusrenovering med flera. Dessa behöver finansieras om de ska bli genomförda. Utöver löpande och planerat underhåll och reparationer av våra fastigheter och mark måste vi också hålla en viss ekonomisk beredskap för oförutsedda kostnader.

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 2021 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	34 664 147
Årets resultat	7 664 610
	<hr/> 42 328 757
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	42 328 757
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	171 851
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 885 000
	<hr/> 40 615 608
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	13 739 065
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 713 149
	<hr/> 15 452 214

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 482 916	22 745 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 829 714	-13 844 334
Planerat underhåll	4	-171 851	-133 500
Fastighetskatt		-448 098	-439 638
Avskrivningar	5	-3 032 075	-1 012 050
		<u>-18 481 738</u>	<u>-15 429 522</u>
Rörelseresultat		9 001 178	7 316 012
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37 170	53 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 373 738	-1 086 173
		<u>-1 336 568</u>	<u>-1 032 665</u>
Årets resultat		7 664 610	6 283 347

JW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	219 424 194	46 739 799
Mark		3 484 000	3 484 000
Inventarier	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	811 654	138 727 650
		<u>223 719 848</u>	<u>188 951 449</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>223 719 848</u>	<u>188 951 449</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 766	4 845
Avräkningskonto HSB		8 947 294	16 424 541
Övriga fordringar	11	67 030	67 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	540 967	915 255
		<u>9 561 057</u>	<u>17 411 671</u>
Kassa och bank	13	8 915 706	10 886 868
Summa omsättningstillgångar		<u>18 476 763</u>	<u>28 298 539</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>242 196 611</u>	<u>217 249 988</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 016 600	3 016 600
Fond för yttre underhåll		13 739 065	13 570 565
		<u>16 755 665</u>	<u>16 587 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		34 664 147	28 549 300
Årets resultat		7 664 610	6 283 347
		<u>42 328 757</u>	<u>34 832 647</u>
Summa eget kapital		<u>59 084 422</u>	<u>51 419 812</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	26 036 640	80 129 820
		<u>26 036 640</u>	<u>80 129 820</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	151 830 972	74 638 532
Leverantörsskulder		1 216 737	6 669 720
Skatteskulder		29 199	46 900
Övriga kortfristiga skulder	16	996 017	1 034 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 002 624	3 310 986
		<u>157 075 549</u>	<u>85 700 356</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>242 196 611</u>	<u>217 249 988</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 664 610	6 283 347
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 032 075	1 012 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 696 685	7 295 397
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	373 368	78 547
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 817 247	678 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 252 806	8 052 398
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-37 800 474	-96 931 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 800 474	-96 931 806
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 138 110	85 280 105
Amortering av långfristiga skulder	-2 038 850	-2 809 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 099 260	82 470 865
Årets kassaflöde	-9 448 408	-6 408 543
Likvida medel vid årets början	27 311 408	33 719 951
Likvida medel vid årets slut	17 863 000	27 311 408
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	8 947 294	16 424 541
Kassa och bank	8 915 706	10 886 867
	17 863 000	27 311 408

9wD

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
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 149 792 tkr till omförhandling under 2022. 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 20,6 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	65 176	45 627
Mötesarvode	54 276	53 916
Arvode föreningsvald revisor	7 000	6 975
Övriga arvoden och ersättningar	31 476	37 546
Utbildning och konferenser	1 250	1 250
Sociala kostnader	35 592	22 401
	<u>194 770</u>	<u>167 715</u>

94D

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	21 486 576	20 860 776
Hysesintäkter lokaler	281 762	258 944
Hysesintäkter garage och p-platser	696 961	703 533
Försäkringsersättning	-	4 502
Intäkter el	822 239	819 190
Övriga intäkter	288 375	191 586
Kompensation entreprenad	4 000 000	-
	27 575 913	22 838 531
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-92 997	-92 997
	27 482 916	22 745 534

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 058 104	1 999 146
Löpande underhåll	2 089 382	1 659 887
El	1 902 651	1 882 970
Uppvärmning	3 728 786	3 101 895
Vatten	1 045 236	1 073 396
Sophämtning	659 753	744 330
Fastighetsförsäkring	544 288	525 905
Städning	320 320	325 260
Förvaltningskostnader	1 168 699	1 202 408
Extern revision	26 625	24 875
Personalkostnader	194 770	167 715
Kabel-TV	101 578	101 533
Bredband	353 750	495 357
Övrig drift	635 772	539 657
	14 829 714	13 844 334

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll mark	140 601	95 000
Utfört underhåll övrigt	31 250	38 500
	171 851	133 500

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	3 032 075	1 012 050
	3 032 075	1 012 050

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	29 088	32 180
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 454	20 496
Övriga ränteintäkter	628	832
	37 170	53 508

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 373 503	1 084 313
Övriga räntekostnader	235	1 860
	<u>1 373 738</u>	<u>1 086 173</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	76 420 153	76 450 153
-Årets anskaffningar	175 716 470	-
-Årets utrangeringar	-5 909 829	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>246 226 794</u>	<u>76 450 153</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 680 354	-28 698 304
-Årets utrangering	5 909 829	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 032 075	-1 012 050
	<u>-26 802 600</u>	<u>-29 710 354</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>219 424 194</u>	<u>46 739 799</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	207 000 000	207 000 000
Byggnader - lokaler	2 944 000	2 944 000
	<u>209 944 000</u>	<u>209 944 000</u>
Mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
Mark - lokaler	722 000	722 000
	<u>90 722 000</u>	<u>90 722 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>300 666 000</u>	<u>300 666 000</u>

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	260 815	260 815
	<u>260 815</u>	<u>260 815</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-260 815	-260 815
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	138 727 650	41 795 844
Årets anskaffningar	37 800 474	96 931 806
Aktivering stambyte	-175 716 470	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>811 654</u>	<u>138 727 650</u>

90.

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	67 030	67 030
	<u>67 030</u>	<u>67 030</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	96 158	25 390
Fastighetsförsäkring	88 539	544 288
Upplupen el	285 451	277 482
Övrigt	70 819	68 095
	<u>540 967</u>	<u>915 255</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	23 127	23 127
Swedbank	104 563	104 813
SBAB	8 788 016	10 758 928
	<u>8 915 706</u>	<u>10 886 868</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2953746035	0,28	2022-06-22	29 800 000	-
Swedbank	2954196685	0,61	2024-11-25	26 568 000	-
Stadshypotek	490753	0,35	2022-06-01	41 369 792	-
Stadshypotek	421762	1,35	2022-03-30	26 597 320	27 148 560
Stadshypotek	457242	0,79	2022-10-30	53 532 500	54 625 000
Stadshypotek	298135	0,97	-	-	15 973 292
Stadshypotek	399093	0,90	-	-	27 121 500
Stadshypotek	437969	0,79	-	-	29 900 000
				<u>177 867 612</u>	<u>154 768 352</u>
Nästa års beräknade amortering				-2 038 850	-2 809 240
Nästa års omförhandlingar				<u>-149 792 122</u>	<u>-71 829 292</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				26 036 640	80 129 820
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				167 673 362	140 722 152

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	179 608 500	155 198 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>179 608 500</u>	<u>155 198 500</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 038 850	2 809 240
Omläggning av lån 2022	<u>149 792 122</u>	<u>71 829 292</u>
	151 830 972	74 638 532

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	-	31 239
Arbetsgivaravgift	-	20 918
Inre fond	996 017	982 061
	<u>996 017</u>	<u>1 034 218</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	84 500	158 095
Förutbetalda hyror och avgifter	1 924 760	1 928 032
Upplupna räntekostnader	99 041	92 942
Upplupen el	202 381	368 779
Upplupen värme	590 828	475 855
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 114	287 283
	<u>3 002 624</u>	<u>3 310 986</u>

94

Järfälla 2022-⁰³-⁰⁹

Jörgen Hansen

Sten-Åke Svensson

Leif Blomkvist

Kickan Hagroos

Tomas Tisell

Mats Lundberg

Lisa Plars

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-⁰³-¹⁵

Jeanette Sjölin
Av stämman vald revisor

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 2021.

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 2021 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 avsnittet *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. 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 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.

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 2021 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. 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.

Järfälla den 15/3 2022

.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Av föreningen vald revisor