

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Beckasinen i Järfälla

Org.nr: 716421-8112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Verksamhetsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastighetsinnehav

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 16:2 och 16:3 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2001. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 007 m². Taxeringsvärdet är 111 600 tkr, varav byggnadsvärdet är 87 000 tkr och markvärdet 24 600 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Objekt	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	128	9 033
P carport + förråd	37	
P carport	72 varav 4 besök	
P besök	2	
P mc	4	
Summa		9 033

Fastighetsadresser

Birgittavägen 23 Birgittavägen 25
Birgittavägen 27 Birgittavägen 29

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Jessika Olsen. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av Bredden Ekonomi AB. Markskötsel har ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm med underleverantör Malm.

Fastighetsunderhåll

Som underlag för underhållet finns en 20-årig underhållsplan, som revideras varje år.

Fastighetsutveckling

Föreningen har under 2016 beslutat att satsa på att ersätta den gamla övervakningen av undercentralerna med en lösning från HSB Värmland, arbete har genomförts under hösten och är nu klart.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Sven Jansson	ordförande
Karl-Gustav Barck	vice ordförande, 1 år kvar
Ingrid Nordgren	sekreterare
Berndt Arnoldsson	ledamot, 1 år kvar
Mats Larsson	ledamot, avgick 2016-09-29
Hans Tång	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Mattias Bergman
Bodil Ivert

Avgående styrelseledamöter

Sven Jansson
Ingrid Nordgren

Avgående styrelsesuppleanter

Mattias Bergman
Bodil Ivert
Suppleanter väljs på ett år

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sven Jansson, Karl-Gustav Barck, Berndt Arnoldsson samt Ingrid Nordgren, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:
Hans Ahlsén ordinarie
Elisabeth Tilert suppleant

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

Valberedning

Erik Andersson	Sammanställande
Gun Maj Jonsson	

Representation i HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie	Ersättare
Sven Jansson	Karl-Gustav Barck

Ekonomisk flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	7 737	7 655	7 591	7 229	7 136
Rörelseresultat, tkr	504	-24	1 822	2 641	2 879
Årets resultat, tkr	-833	-1 551	-256	69	177
Balansomslutning, tkr	139 811	140 211	142 627	143 260	141 031
Soliditet, %	42,4	42,8	43,2	43,2	43,9
Fond för yttre underhåll, tkr	4 331	5 872	5 385	4 867	4 163
Belåning, kr/kvm	8 678	8 740	8 795	8 838	8 605
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	777	761	761	761	750

Eget kapital, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	60 135	61 686	61 942	61 873	61 696
Årets resultat	-833	-1 551	-256	69	177
Utgående balans	59 302	60 135	61 686	69 942	61 873

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på -833 tkr.

Beroende på omskrivning av ett stort lån som gett betydligt lägre ränta så har vi fått en positiv effekt på ca 300 tkr i lägre räntekostnader. Genom att 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 medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-04-26. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. 3 fullmakter.

Medlemmar

Av föreningens 128 bostadslägenheter har 6 st. överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 14 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. Föreningen hade vid årets slut 168 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 12 st. protokollförda sammanträden. Inom styrelsen har vi genomfört ett antal projekt.

Fastighetsanknutna händelser 2016

Under året har styrelsen arbetat med följande större projekt:

Ventilation

Våra gamla fläktar är utbytta till nya starkare och förbättring har kunnat konstateras.

Miljöstugan

En ommålning av vår miljöstuga har genomförts av en medlem i styrelsen samt vissa åtgärder som

byte av knutbräda av en av bostadsrättsinnehavarna o.s.v. Detta har gjort att kostnaden har hållits nere rejält!

Entréer

Oljning av våra entréer har gjorts av en medlem i styrelsen, betydligt billigare än om vi lejt ut det.

Kajorna!

Under året har vi som vanligt legat i fejd med våra kajor! vi har hittills kostat på över 210 000 kr för att bekämpa dem, det hjälper tydligen inte då de hittar ytterligare vägar in under våra tak!

Cykelförråden.

En rensning av cykelförråden har gjorts och vi kunde bli av med ca 30 cyklar som ingen ville kännas vid!

Ytskiktsrening

Under 2016 har ytterligare ytskiktsrening genomförts, detta kommer att kontinuerligt göras utifrån behov, detta för att hela tiden tillse att algbildningen på våra fastigheter hålls nere så långt är möjligt. Och fortsatt med rengöring utan starka kemikalier utan med 'rent vatten'.

Markskötsel

Avtalet med Malms trädgårdsskötsel har fortflöpt under året och har fungerat väl.

Tvättstugorna

Den nya utrustningen har inneburit betydligt lägre servicekostnader, dock vill vi slå ett slag för att alla som nyttjar våra tvättstugor ser till att göra rent filter och hålla rent och snyggt tyvärr missbrukas detta då och då.

Bevakning

På grund av ökade stölder i och vid våra carportar, som t.ex. stöld av hjul, stöld av registrerings-skyltar, inbrott i flera bilar har ett bevakningsavtal tecknats med RAPID Bevakning som skall utföra spontana övervakningar och i de flesta fall med hund, för att försöka få bukt med stölder, förhoppningsvis skall detta ge resultat. Tyvärr har detta ännu inte gett någon effekt då inbrott har förekommit vid fler tillfällen under hösten. En diskussion med bevakningsfirman måste göras för att se om vi kan förbättra övervakningen på något sätt.

Tak

Inspektion av våra tak har genomförts med några påpekande, dock har det företag som inspekterat taken inte fullt ut gett oss tillräcklig information om vad som brister. Vi har ställt krav på ett klagörande.

	Större investeringar sedan 2013
2013	Byta samtliga fönster
2014	Renovering/förbättring av samtliga hissar
2015	Utbyte av alla tvättutrustning i våra tvättstugor
2016	Installation av ny undercentral för värmeåtervinningen med online övervakning från HSB Värmland

Ekonomi

Den i Brf Beckasinen genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostad har uppgått till 777 kr/m² då en höjning genomfördes inför 2016. Under året har omskrivning av ett lån genomförts vilket har resulterat i en bättre räntenivå på de omskrivna lånen. Vi har fortsatt en hög amorteringsnivå för att utnyttja de låga räntorna och jobba på att få ner lån nivån.

Kommunikation

Adressen till hemsidan är: www.hsb.se/norrastorstockholm/beckasinen.

Förutom synpunkter, frågor och felanmälningar via telefon, får föreningen numer också en del via e-post.

Föreningens e-postadress är: beckasinenjakobsberg@gmail.com.

Medlemsblad har utgivits nio gånger under året. Därutöver har information delats ut med hyres-/avgiftsavierna samt genom anslag i portuppgångarna liksom separat information kring redovisade projekt samt på föreningens hemsida med information om föreningen.

Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 159 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifterna. Kvadratmeterpriset kommer 2017 uppgå till 777 kronor lika som 2016. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaderna i gott skick, genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser. Detta för att se till så att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och att framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att hålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras. Vi får månadsvis information om felanmälan via mail så att vi kan följa upp underhållet och åtgärder och skötsel av föreningen.

Planerat kommande underhåll och investeringar 2017

Större insatser är utbyte av värmexlare, fasadrengöring, viss målning av carportar, eventuell linje målning för garageplatserna, byggnation av ett ytterligare förråd.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 238 693
Årets resultat	-833 304
	<hr/>
	3 405 389

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 405 389
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	780 063
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-539 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	3 646 452

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	4 331 169
Årets förändring	-241 063
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	4 090 106

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

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	7 736 606	7 655 243
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 315 708	-3 480 677
Planerat underhåll	Not 4	-780 063	-2 071 046
Övriga externa kostnader		-71 650	-60 063
Personalkostnader	Not 5	-175 655	-178 333
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 889 253</u>	<u>-1 889 210</u>
Summa fastighetskostnader		-7 232 329	-7 679 329
Rörelseresultat		504 277	-24 086
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 774	2 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-1 343 356</u>	<u>-1 529 214</u>
Summa finansiella poster		-1 337 582	-1 526 744
Årets resultat		-833 304	-1 550 830

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	130 387 411	132 276 664
Mark		5 500 000	5 500 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>135 887 411</u>	<u>137 776 664</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 385	9 028
Avräkningskonto HSB		2 440 527	2 014 331
Övriga fordringar	Not 11	83 651	141 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>288 453</u>	<u>202 031</u>
		2 814 016	2 366 417

Kassa och bank	Not 13	1 109 768	67 731
----------------	--------	-----------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 923 785</u>	<u>2 434 148</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>139 811 196</u>	<u>140 210 812</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 565 000

51 565 000

Fond för yttre underhåll

4 331 169

5 872 215

55 896 169

57 437 215

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 238 693

4 248 477

Årets resultat

-833 304

-1 550 830

3 405 389

2 697 647

Summa eget kapital

59 301 558

60 134 862

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

77 183 928

77 751 018

77 183 928

77 751 018

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 200 120

1 200 120

Leverantörsskulder

474 644

374 764

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

0

7 890

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 650 946

742 158

3 325 710

2 324 932

Summa skulder

80 509 638

80 075 950

Summa eget kapital och skulder

139 811 196

140 210 812

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-833 304	-1 550 830
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 889 253</u>	<u>1 889 210</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 055 949	338 380
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 403	-91 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 000 778</u>	<u>429 501</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 035 324	676 150
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>1 258 313</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	1 258 313
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-567 090</u>	<u>-1 295 120</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-567 090	-1 295 120
Årets kassaflöde	1 468 234	639 343
Likvida medel vid årets början	<u>2 082 062</u>	<u>1 442 719</u>
Likvida medel vid årets slut	3 550 296	2 082 062
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 440 527	2 014 331
Kassa och bank	<u>1 109 768</u>	<u>67 731</u>
Summa likvida medel	3 550 296	2 082 062

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 100 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).

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskr. plan</u>	<u>%</u>	<u>Slutår</u>
Byggnader	Linjär	1,00	2102
Ombyggnader	Linjär	2,00-6,67	2020-2062
Carports	Linjär	3,30	2037

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. 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 0 tkr.

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

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 015 512	6 877 752
	Hysesintäkter lokaler	34 297	41 216
	Hysesintäkter garage och p-platser	318 591	304 953
	Konsumtionsavgifter, el	334 033	431 222
	Övriga intäkter	34 173	100
		<u>7 736 606</u>	<u>7 655 243</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	385 703	418 297
	Löpande underhåll	913 831	367 745
	El	610 343	574 552
	Uppvärmning	593 246	477 386
	Vatten	292 583	291 188
	Sophämtning	164 606	144 077
	Fastighetsförsäkring	68 291	59 843
	Städning	112 500	112 500
	Förvaltningskostnader	328 214	263 726
	Extern revision	10 500	9 738
	Fastighetsskatt	162 304	162 384
	Övrig drift	673 587	599 242
		<u>4 315 708</u>	<u>3 480 677</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Stamspolning	0	88 450
	Hissar	0	1 307 813
	Tvättutrustning	0	673 795
	Undercentral	780 063	0
	Övrigt underhåll	0	988
		<u>780 063</u>	<u>2 071 046</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	135 892	142 300
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	26 513	13 093
	Övriga personalkostnader	11 250	20 940
		<u>175 655</u>	<u>178 333</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	1 420 918	1 420 918
	Om- och tillbyggnad	468 335	468 292
		<u>1 889 253</u>	<u>1 889 210</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 504	1 558
	Ränteintäkter skattekonto	531	0
	Ränteintäkter bankkonto	3 301	0
	Övriga ränteintäkter	438	912
		<u>5 774</u>	<u>2 470</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 341 006	1 527 876
	Räntekostnader skattekonto	0	458
	Övriga räntekostnader	2 350	880
		<u>1 343 356</u>	<u>1 529 214</u>

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Byggnader och ombyggnader

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	134 562 881	134 562 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>134 562 881</u>	<u>134 562 881</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 942 972	-9 522 054
Årets avskrivningar	<u>-1 420 918</u>	<u>-1 420 918</u>
Utgående avskrivningar	-12 363 890	-10 942 972
Bokfört värde byggnader	122 198 991	123 619 909
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 340 136	11 340 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 340 136</u>	<u>11 340 136</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 683 381	-2 215 089
Årets avskrivningar	<u>-468 335</u>	<u>-468 292</u>
Utgående avskrivningar	-3 151 716	-2 683 381
Bokfört värde ombyggnader	8 188 420	8 656 755
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>130 387 411</u>	<u>132 276 664</u>

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>215 000</u>
	87 000 000	87 215 000
Mark - bostäder	24 600 000	24 600 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>113 000</u>
	24 600 000	24 713 000
Taxvärde totalt	111 600 000	111 928 000

Not 10 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 000	260 000
Ingående avskrivningar	<u>-260 000</u>	<u>-260 000</u>
Utgående avskrivningar	-260 000	-260 000
Bokfört värde	0	0

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto		58 756 58 075
Skattefordringar		22 056 21 976
Övriga fordringar		2 839 60 976
		83 651 141 027

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
El		80 883 74 260
Försäkring		78 535 68 291
Kabel-TV		59 516 59 480
Home Solutions		26 299 0
Rapid Bevakning		28 145 0
Övrigt		15 075 0
		288 453 202 031

Not 13 Kassa och bank		
Swedbank		106 467 67 731
SBAB		1 003 301 0
		1 109 768 67 731

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 900 014	9 664 986	5 872 215	4 248 477	-1 550 830
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 541 046	-9 784	1 550 830
Årets resultat					-833 304
Belopp vid årets slut	41 900 014	9 664 986	4 331 169	4 238 693	-833 304

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788524168	0,87%	2019-11-13	17 483 100	132 120
Nordea	39788655106	1,45%	2017-10-18	11 684 930	75 000
Nordea	39788655149	1,48%	2018-10-17	11 684 970	75 000
SBAB	26391717	1,42%	2020-09-17	9 753 336	500 000
SBAB	26426243	0,72%	2017-03-30	15 515 336	418 000
Swedbank Hypotek	2751847878	2,74%	2017-09-13	12 262 336	0
				78 384 008	1 200 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					77 183 888
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					72 383 408
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				88 308 000	88 308 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				88 308 000	88 308 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 200 120	1 200 120
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	5 429
Arbetsgivaravgifter	0	1 848
Övriga kortfristiga skulder	0	613
	<u>0</u>	<u>7 890</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	677 116	581 252
Upplupna räntekostnader	126 035	119 948
Upplupen el	57 232	31 758
HSB Värmland	780 063	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	9 200
	<u>1 650 946</u>	<u>742 158</u>

Järfälla 2017-03-13

Sven Jansson

Karl Gustav Barck

Ingrid Nordgren

Berndt Arnoldsson

Hans Täng

Vår revisionsberättelse har 2017-04-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Hans Ahlsén
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Beckasinen i Järfälla, org.nr. 716421-8112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beckasinen 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 tvekl 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 revisions sed 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 Beckasinen 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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.

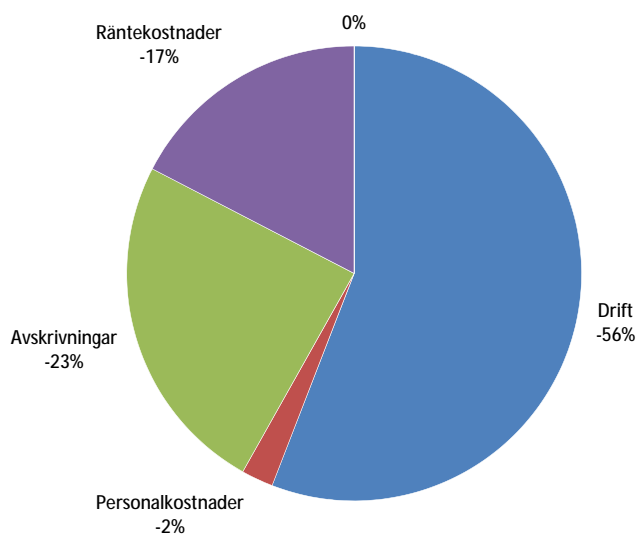
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 5/4 2017

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

.....
Hans Ahlsén
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

