

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Beckasinen i Järfälla

Org.nr: 716421-8112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017 beslutat att satsa på att ersätta de gamla värmeväxlarna med en lösning från HSB Värmland, arbete har genomförts under hösten och är nu klart.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Sven Jansson	ordförande 1 år kvar
Karl-Gustav Barck	vice ordförande, Ekonomi
Ingrid Nordgren	sekreterare 1 år kvar
Berndt Arnoldsson	Ledamot, fastighetsansvarig
Mattias Bergman	Ledamot 1 år kvar, miljö- och brandansvarig
Hans Tång	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Robin Söderlund, ansvarig grannsamverkan
Sandy Assoud har valt att lämna i okt p.g.a personliga skäl

Avgående styrelseledamöter

Karl-Gustav Barck
Berndt Arnoldsson

Avgående styrelsesuppleanter

Robin Söderlund
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 Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Erik Andersson	Sammanställande, 1 år
Marianne Eriksson Rahmberg	1 år

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 726	7 737	7 655	7 248	7 229
Årets resultat, tkr	176	-833	-1 551	-256	69
Fond för yttre underhåll, tkr	4 090	4 331	5 872	5 385	4 867
Belåning, kr/kvm bostadsyta	8 540	8 678	8 740	8 795	8 838
Soliditet, %	43,1	42,4	42,9	43,2	43,2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	777	777	761	761	761
Utrymme för återinv. och underhåll, kr/kvm ²⁾	317	203	267	188	146

²⁾ Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna per år när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar/underhåll och bör vara minst 100–250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, tkr	Insatser	Uppl.avg.	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Ingående balans	41 900	9 665	4 331	4 239	-833
Resultatdisp. enl. stämmobeslut			-241	-592	833
Årets resultat					176
Utgående balans	41 900	9 665	4 090	3 646	176

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på ca 176 tkr.

Under året har föreningen flyttat ett lån på drygt 12 msek från Swedbank till Nordea. 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 2017-05-08. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. Av föreningens 128 bostadslägenheter har 7 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 171 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

En första genomgång av de nya stadgarna hölls av Michael Wallbom från HSB.

En extra stämma hölls den 13 juni för att godkänna de nya stadgarna, ett enhälligt möte så ja och godkände de nya stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Inom styrelsen har vi genomfört ett antal projekt.

Fastighetsanknutna händelser 2017

Under året har styrelsen arbetat med följande större projekt:

Nya stadgar

På föreningsstämman och extra stämman beslöts att anta de nya stadgarna 2011, version 5. Dessa har tryckts upp och delats ut till samtliga boende. De nya stadgarna gäller från september 2017.

Kajorna

Under året har vi som vanligt legat i fejd med våra kajor! Ytterligare åtgärder har gjorts, verkar vara hopplöst att helt bli av med kajorna.

Cykelförråden

En boende tog på sig att måla samtliga cykelförråd, tyvärr blev bara 4 målade, resterande får vi hjälpas åt att måla under 2018, likaså bänkarna utanför husen samt i rundeln.

Markskötsel

Avtalet med Malms Trädgårdsskötsel har fortlöpt under året och har fungerat väl.

Tvättstugorna

Felanmälningarna har varit få, främst har det rört sig om problem med mangeldukarna, dock vill vi slå ett slag för att alla som nyttjar våra tvättstugor ser till att göra rent filter och hålla rent.

Bevakning

På grund av stölder i och vid våra carportar, som t.ex. stöld av hjul, stöld av registrerings skyltar, inbrott i bilar har ett bevakningsavtal tecknats med RAPID Bevakning som skall utföra spontana övervakningar och i de flesta fall med hund.

Grannsamverkan

Styrelsen har varit på möte med polisen för att etablera grannsamverkan. Under våren 2018 kommer vi att starta upp grannsamverkan inom vår förening. En kallelse till informationsmöte kommer under 2018.

Tak

Inspektion av yttertaken 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 klagorand. Vi har nu en förteckning av vilka åtgärder som behövs, åtgärderna kommer att genomföras under våren 2018.

Värmeväxlare

Nya värmeväxlare har installerats i våra undercentraler, klart under hösten.

Energioptimering av våra fastigheter har pågått under större delen av året. 2017 års etapp färdigställdes i november. Det är en investering för framtiden och vi hoppas kunna uppvisa ännu bättre framtida resultat.

Elförbrukningen 2017 har ökat något jämfört med 2016, detta är en förväntad effekt. En orsak är att våra värmepumpar arbetar mer. Då våra luftvärmepumpar arbetar mer ökar elförbrukningen, men förbrukning av fjärrvärme minskar. Ekonomiskt blir det en vinst för föreningen.

Innergivare

Samtliga lägenheter har utrustats med innergivare, vissa lägenheter med flera, detta för att HSB Värmland skall kunna ha full kontroll på varje lägenhets temperatur. Målet är att vi skall ligga inom spannet 21–22 grader, i lägenheterna. Ett energivtal har tecknats med HSB Värmland.

Vattenförbrukning

HSB Värmland installerade i slutet av året snålspolande utrustning på våra vattenutkastare, detta hoppas vi skall medföra lägre vattenförbrukning tillika lägre vattenkostnader.

Större investeringar sedan 2013	
2013	Byta samtliga fönster
2014	Renovering/förbättring av samtliga hissar
2015	Utbyte av all tvätt utrustning i våra tvättstugor
2016	Installation av ny undercentral för värmeåtervinningen med online övervakning från HSB Värmland
2017	Installation av nya värmepumpar i våra undercentraler Antagande av nya stadgar 2011; version 5

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 två 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. Kommande år stiger sannolikt räntorna hur mycket och när är i dagsläget oklart. Ett första steg är att vi nu säger upp alla avtal och tecknat nya avseende våra bilplatser, detta ger dock inga större pengar under 2018 då de nya avtalen kommer att gälla först från 2018-09-01.

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.

Infoblad har utgivits 11 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 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 262 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifterna. Kvadratmeterpriset kommer 2018 uppgå till 777 kronor, lika som 2016 och 2017. 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 2018

Målning av de cykelförråd som ej blev målade under 2017, fasadrengröning, viss målning av carportar, eventuell linje målning för garageplatserna. Åtgärd av befintliga taksador. Utbyte av belysning i fastigheten inkl. förråd och tvättstugor till LED-armatur.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 646 452
Årets resultat	175 980
	<hr/>
	3 822 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 822 432
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	773 425
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-551 286
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	4 044 571

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	4 090 106
Årets förändring	-222 139
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	3 867 967

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	7 726 358	7 736 606
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 586 107	-4 315 708
Planerat underhåll	Not 4	-773 425	-780 063
Övriga externa kostnader		-71 290	-71 650
Personalkostnader	Not 5	-175 613	-175 655
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 915 245</u>	<u>-1 889 253</u>
Summa fastighetskostnader		-6 521 680	-7 232 329
Rörelseresultat		1 204 678	504 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 375	5 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-1 036 072</u>	<u>-1 343 356</u>
Summa finansiella poster		-1 028 697	-1 337 582
Årets resultat		175 980	-833 304

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	128 472 166	130 387 411
Mark		5 500 000	5 500 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>133 972 166</u>	<u>135 887 411</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 871	1 385
Avräkningskonto HSB		1 875 484	2 440 527
Övriga fordringar	Not 11	78 442	83 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>266 583</u>	<u>288 453</u>
		2 222 380	2 814 016

Kassa och bank	Not 13	1 654 143	1 109 768
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 876 523</u>	<u>3 923 785</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>137 848 689</u>	<u>139 811 196</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 565 000

51 565 000

Fond för yttre underhåll

4 090 106

4 331 169

55 655 106

55 896 169

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 646 452

4 238 693

Årets resultat

175 980

-833 304

3 822 432

3 405 389

Summa eget kapital

59 477 538

59 301 558

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

75 903 808

77 183 928

75 903 808

77 183 928

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 240 120

1 200 120

Leverantörsskulder

387 105

474 644

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

2 905

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

837 213

1 650 946

2 467 343

3 325 710

Summa skulder

78 371 151

80 509 638

Summa eget kapital och skulder

137 848 689

139 811 196

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	175 980	-833 304
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 915 245	1 889 253
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>2 091 225</u>	<u>1 055 949</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 593	-21 403
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-858 367</u>	<u>1 000 778</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 259 452	2 035 324
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 280 120</u>	<u>-567 090</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 280 120	-567 090
Årets kassaflöde	-20 668	1 468 234
Likvida medel vid årets början	<u>3 550 296</u>	<u>2 082 062</u>
Likvida medel vid årets slut	3 529 627	3 550 296
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 875 484	2 440 527
Kassa och bank	<u>1 654 143</u>	<u>1 109 768</u>
Summa likvida medel	3 529 627	3 550 296

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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,00	2102
Ombyggnader	Linjär	2,0-10,0	2020-2062

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 26 707 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 015 512	7 015 512
	Hysesintäkter lokaler	39 852	34 297
	Hysesintäkter garage och p-platser	326 679	318 591
	Konsumtionsavgifter, el	334 660	334 033
	Övriga intäkter	9 655	34 173
		<u>7 726 358</u>	<u>7 736 606</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	391 805	385 703
	Löpande underhåll	180 535	913 831
	El	715 298	610 343
	Uppvärmning	441 377	593 246
	Vatten	313 789	292 583
	Sophämtning	175 176	164 606
	Fastighetsförsäkring	78 535	68 291
	Städning	112 500	112 500
	Förvaltningskostnader	281 927	328 214
	Extern revision	10 500	10 500
	Fastighetsskatt	168 320	162 304
	Övrig drift	716 345	673 587
		<u>3 586 107</u>	<u>4 315 708</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Undercentral	707 125	780 063
	Huskropp utvändigt, tak	65 625	0
	Tvättutrustning	675	0
		<u>773 425</u>	<u>780 063</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Löner för anställda	16 625	0
	Arvode styrelsen	123 800	135 892
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	25 688	26 513
	Övriga personalkostnader	7 500	11 250
		<u>175 613</u>	<u>175 655</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	1 420 919	1 420 918
	Om- och tillbyggnad	494 327	468 335
		<u>1 915 245</u>	<u>1 889 253</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 524	1 504
	Ränteintäkter skattekonto	0	531
	Ränteintäkter bankkonto	5 558	3 301
	Övriga ränteintäkter	292	438
		<u>7 375</u>	<u>5 774</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 035 057	1 341 006
	Övriga räntekostnader	1 015	2 350
		<u>1 036 072</u>	<u>1 343 356</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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	-12 363 890	-10 942 972
Årets avskrivningar	<u>-1 420 919</u>	<u>-1 420 918</u>
Utgående avskrivningar	<u>-13 784 809</u>	<u>-12 363 890</u>
Bokfört värde byggnader	120 778 073	122 198 991
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	-3 151 716	-2 683 381
Årets avskrivningar	<u>-494 327</u>	<u>-468 335</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 646 043</u>	<u>-3 151 716</u>
Bokfört värde ombyggnader	7 694 093	8 188 420
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>128 472 166</u>	<u>130 387 411</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	87 000 000	87 000 000
Mark - bostäder	24 600 000	24 600 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	24 600 000	24 600 000
Taxvärde totalt	111 600 000	111 600 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	260 000	260 000
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
Ingående avskrivningar	-260 000	-260 000
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>-260 000</u>	<u>-260 000</u>
Bokfört värde	0	0

Noter 2017-12-31 2016-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto		61 214 58 756
Skattefordringar		16 040 22 056
Övriga fordringar		1 188 2 839
		78 442 83 651

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
El		84 238 80 883
Home Solutions		13 875 26 299
Försäkring		84 032 78 535
Kabel-TV/bredband		59 524 59 516
Rapid Bevakning		19 214 28 145
Övrigt		5 700 15 075
		266 583 288 453

Not 13 Kassa och bank		
Swedbank		145 283 106 467
SBAB		1 508 860 1 003 301
		1 654 143 1 109 768

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	4 331 169	4 238 693	-833 304
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-241 063	-592 241	833 304
Årets resultat					175 980
Belopp vid årets slut	41 900 014	9 664 986	4 090 106	3 646 452	175 980

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788655149	1,48%	2018-10-17	11 609 970	75 000
Nordea	39788746403	0,87%	2019-11-13	17 310 980	172 120
Nordea	39788794017	1,35%	2021-09-15	12 262 336	0
Nordea	39788795692	1,05%	2020-10-14	11 609 930	75 000
SBAB	26391717	1,42%	2020-09-17	9 253 336	500 000
SBAB	26426243	0,81%	2018-03-01	15 097 336	418 000
				77 143 888	1 240 120

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31 75 903 768

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 70 943 288

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	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 240 120	1 200 120
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	1 872	0
Övriga kortfristiga skulder	1 033	0
	<u>2 905</u>	<u>0</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	671 772	677 116
Upplupna räntekostnader	70 280	126 035
Upplupna sociala avgifter	2 433	0
Upplupen el	82 228	57 232
HSB Värmland	0	780 063
BoRevision	10 500	10 500
	<u>837 213</u>	<u>1 650 946</u>

Järfälla 2018-03-15

Sven Jansson

Karl-Gustav Barck

Ingrid Nordgren

Berndt Arnoldsson

Mattias Bergman

Hans Tång

Vår revisionsberättelse har 2018-03-18 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 för år 2017.

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 2017 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Beckasinen för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2018-03-18

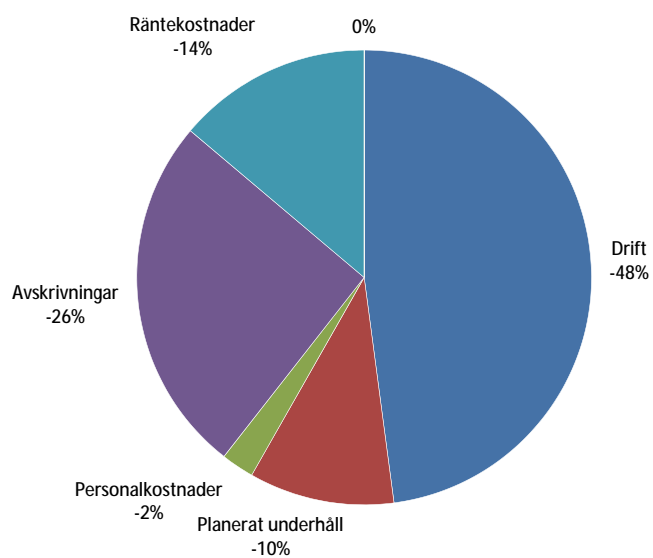
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Hans Ahlsén

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

