

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Beckasinen i Järfälla

Org.nr: 716421-8112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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

Energioptimering av fastigheterna pågår med mål att sänka förbrukningar, för att minska miljöpåverkan och föreningens kostnader. Projekt med korta återbetalningstider har prioriterats.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Sven Jansson	Ordförande
Karl-Gustaf Barck	Vice ordförande
Ingrid Nordgren	Sekreterare
Berndt Arnoldsson	Fastighets ansvarig
Mattias Bergman	Brandskyddsansvarig, avgick september 2018
Hans Tång	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Evert Jonsson
Yvonne Palmgren

Avgående styrelseledamöter

Sven Jansson
Ingrid Nordgren
1 vakant

Avgående styrelsesuppleanter

Evert Jonsson
Yvonne Palmgren
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:
Elias Assoad ordinarie
Elisabeth Tilert suppleant

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

Valberedning

Erik Andersson	1år	Sammanställande
Marianne Eriksson Rahmberg	1år	

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	7 749	7 726	7 737	7 655	7 248
Årets resultat, tkr	-245	176	-833	-1 551	-256
Fond för yttre underhåll, tkr	3 868	4 090	4 331	5 872	5 385
Belåning, kr/kvm bostadsyta	8 400	8 540	8 678	8 740	8 795
Räntekänslighet ¹⁾	10,8	11,0	10,1	10,3	11,0
Energikostnad kr/kvm/år (el, vatten och värme)	150	126	129	101	123
Soliditet, %	43,4	43,1	42,4	42,9	43,2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	777	777	777	761	761
Utrymme för återinvesteringar och underhåll ²⁾	238	317	203	267	188

¹⁾ Räntekänsligheten anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 900 014	9 664 986	4 090 106	3 646 452	175 980
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-222 139	398 119	-175 980
Årets resultat					-245 437
Belopp vid årets slut	41 900 014	9 664 986	3 867 967	4 044 571	-245 437

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på ca -245 tkr.

Beroende på omskrivning av ett stort lån som gett något lägre ränta så har vi fått en positiv effekt 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 2018-05-07. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. Av föreningens 128 bostadslägenheter har 6 st. överlåtits under året. År 2017 uppgick antalet överlåtelser till 7 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 5 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.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 st. protokollförda sammanträden. Inom styrelsen har vi genomfört ett antal projekt.

Fastighetsanknutna händelser 2018

Under året har styrelsen arbetat med följande större projekt:

Cykelförråden

2 st, av cykelförråden målades under 2018, resterande 2 st. målas under 2019. Arbetet har utförts av en boende i föreningen. Vi sänker föreningens kostnader när vi själva utför dessa arbeten

Markskötsel

Avtalet med Malms trädgårdsskötsel har fortlöpt under året och har fungerat väl.
Snöskottning och sandning sköta av Toppen.

Tvättstugorna

Felanmälningarna har varit få, främst har det rört sig om problem med mangeldukarna

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 vi ett bevakningsavtal med RAPID Bevakning som utför spontana övervakningar, för att försöka få bukt med stölder. Även belysningen i carportarna har förbättrats och förhoppningsvis skall åtgärderna ge resultat.

Grannsamverkan

Grannsamverkan är etablerad under 2018. Vi uppmanar alla boende att vara uppmärksamma och rapportera misstänkta händelser till polisen.

Tak

Ett antal åtgärder har genomförts och putsskador vid takkupor har justerats, samt en sprucken lanternin/röklucka är utbytt i nr 29.

Värmeväxlare

Fortsatt arbete med förbättringar har gjorts under året.

Bänkar

Samtliga bänkar på vår utegård har ersatts med nya tryckimpregnerade, detta har utförts av en boende i föreningen. Vi sänker föreningens kostnader när vi själva utför dessa arbeten.

Sophantering

En fläkt har installerats i soprummet för att åtgärda illalukt, utfört av boende i föreningen. Vi har infört matavfalls sortering och alla har fått info samt speciella påsar för matavfallet, två gröna kärl har ersattas av 4 st. bruna för matavfall.

Fjärrvärme och elförbrukning

Fortsatt energioptimering av våra fastigheter har pågått under större delen av året. Vi hoppas kunna visa ännu bättre framtida resultat.

Bredband

Den 1 oktober påbörjades ett nytt avtal med Telenor som innebär att bandhastigheten ökade från 100/100 till 250/250 Mbit/s. Detta utan extra kostnader för föreningen.

Större investeringar sedan 2013	
2013	Byta samtliga fönster
2014	Renovering/förbättring av samtliga hissar
2015	Utbyte av alla 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
2018	Installation av LED belysning i varje trapphus, gemensamma utrymmen och carportar

Ekonomi

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

En avgiftshöjning på 2 % är beslutad för 2019 vilket innebär att avgifterna höjs till 792 kr/m² i genomsnitt, detta från och med 1 januari 2019.

Nya avtal har tecknats under året för våra bilplatser, detta infördes 1/09 2018.

Kommunikation

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

Förutom synpunkter, frågor och felanmälningar via telefon, sker en del kontakter via e-post.

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

Medlemsblad har utgivits 9 gånger under året. Därutöver har information delats ut med hyres-/avgiftsavierna, samt genom anslag i portuppgångarna och separat information kring redovisade projekt samt på föreningens hemsida med information om föreningen.

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 176 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 2 %. 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. En faktor styrelsen har tagit hänsyn till, är att kunna möta sannolika kommande räntehöjningar. 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 2019

Målning av 2 st. cykelförråd, fasadrenöjning och målning av carportar. Byte till LED belysning på stolpbelysningar och stamspolning av avloppsrör.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 044 571
Årets resultat	-245 437
	<hr/>
	3 799 134

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 799 134
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	478 321
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-475 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	3 802 455

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	3 867 967
Årets förändring	-3 321
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	3 864 646

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 749 331	7 726 358
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 418 430	-3 586 107
Planerat underhåll	Not 4	-478 321	-773 425
Övriga externa kostnader		-86 977	-71 290
Personalkostnader	Not 5	-224 334	-175 613
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 915 246</u>	<u>-1 915 245</u>
Summa fastighetskostnader		-7 123 308	-6 521 680
Rörelseresultat		626 023	1 204 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 320	7 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-878 781</u>	<u>-1 036 072</u>
Summa finansiella poster		-871 461	-1 028 697
Årets resultat		-245 437	175 980

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 9	126 556 920	128 472 166
Mark		5 500 000	5 500 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>132 056 920</u>	<u>133 972 166</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 535	1 871
Avräkningskonto HSB		2 395 502	1 875 484
Övriga fordringar	Not 11	73 728	78 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>240 062</u>	<u>266 583</u>
		2 717 827	2 222 380
Kassa och bank	Not 13	1 692 457	1 654 143
Summa omsättningstillgångar		<u>4 410 285</u>	<u>3 876 523</u>
Summa tillgångar		<u>136 467 204</u>	<u>137 848 689</u>

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 565 000

51 565 000

Fond för yttre underhåll

3 867 967

4 090 106

55 432 967

55 655 106

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 044 571

3 646 452

Årets resultat

-245 437

175 980

3 799 134

3 822 432

Summa eget kapital

59 232 101

59 477 538

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

74 588 688

75 903 808

74 588 688

75 903 808

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 290 120

1 240 120

Leverantörsskulder

378 399

387 105

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

8 080

2 905

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

969 817

837 213

2 646 416

2 467 343

Summa skulder

77 235 104

78 371 151

Summa eget kapital och skulder

136 467 204

137 848 689

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-245 437	175 980
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 915 246	1 915 245
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 669 809	2 091 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 571	26 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	179 073	-858 367
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 873 452	1 259 452
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 315 120	-1 280 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 315 120	-1 280 120
Årets kassaflöde	558 332	-20 668
Likvida medel vid årets början	3 529 627	3 550 296
Likvida medel vid årets slut	4 087 960	3 529 627
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 395 502	1 875 484
Kassa och bank	1 692 457	1 654 143
Summa likvida medel	4 087 960	3 529 627

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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 31 818 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

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

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

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 015 512	7 015 512
Hysesintäkter lokaler	40 165	39 852
Hysesintäkter garage och p-platser	358 341	326 679
Konsumtionavgifter, el	323 074	334 660
Övriga intäkter	12 239	9 655
Brutto	7 749 331	7 726 358
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	395 945	391 805
Löpande underhåll	758 578	180 535
El	867 625	715 298
Uppvärmning	466 691	441 377
Vatten	339 663	313 789
Sophämtning	187 749	175 176
Fastighetsförsäkring	84 032	78 535
Städning	112 525	112 500
Förvaltningskostnader	288 643	281 927
Extern revision	11 213	10 500
Fastighetsskatt	171 136	168 320
Kabel-TV	46 104	46 080
Bredband	192 000	192 625
Vinterskötsel	124 857	74 407
Övrig drift	371 669	403 233
	4 418 430	3 586 107
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	0	675
Underhåll av installationer, undercentral	0	707 125
Underhåll av installationer, belysning	398 821	0
Underhåll av huskropp utvändigt, tak	0	65 625
Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	79 500	0
	478 321	773 425
Not 5 Personalkostnader		
Löner för anställda	17 125	16 625
Arvode styrelsen	161 888	123 800
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	31 963	25 688
Övriga personalkostnader	11 358	7 500
	224 334	175 613
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader	1 420 919	1 420 919
Om- och tillbyggnad	494 327	494 327
	1 915 246	1 915 245
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 768	1 524
Ränteintäkter bankkonto	0	5 558
Övriga ränteintäkter	5 553	292
	7 320	7 375
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	877 729	1 035 057
Övriga räntekostnader	1 052	1 015
	878 781	1 036 072

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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	-13 784 809	-12 363 890
Årets avskrivningar	<u>-1 420 919</u>	<u>-1 420 919</u>
Utgående avskrivningar	-15 205 728	-13 784 809
Bokfört värde byggnader	119 357 154	120 778 073
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	-3 646 043	-3 151 716
Årets avskrivningar	<u>-494 327</u>	<u>-494 327</u>
Utgående avskrivningar	-4 140 370	-3 646 043
Bokfört värde ombyggnader	7 199 766	7 694 093
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	126 556 920	128 472 166
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
Ingående avskrivningar	-260 000	-260 000
Utgående avskrivningar	<u>-260 000</u>	<u>-260 000</u>

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		59 342	61 214		
Skattefordringar		13 224	16 040		
HSB		1 162	1 188		
		73 728	78 442		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
El		75 660	84 238		
Home Solutions		14 115	13 875		
Försäkring		90 755	84 032		
Kabel-TV		59 532	59 524		
Övrigt		0	24 914		
		240 062	266 583		
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank		178 083	145 283		
SBAB		1 514 374	1 508 860		
		1 692 457	1 654 143		
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	4 090 106	3 646 452	175 980
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-222 139	398 119	-175 980
Årets resultat					-245 437
Belopp vid årets slut	41 900 014	9 664 986	3 867 967	4 044 571	-245 437
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788746403	0,87%	2019-11-13	17 138 860	172 120
Nordea	39788794017	1,35%	2021-09-15	12 262 336	0
Nordea	39788795692	1,05%	2020-10-14	11 509 930	100 000
Nordea	39788860451	1,27%	2022-10-19	11 534 970	100 000
SBAB	26391717	1,42%	2020-09-17	8 753 336	500 000
SBAB	26426243	0,74%	Rörligt	14 679 336	418 000
				75 878 768	1 290 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					74 588 648
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					69 428 168
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	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 290 120	1 240 120
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	4 686	1 872
HSB	3 394	1 033
	8 080	2 905
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	630 015	671 772
Upplupna räntekostnader	114 667	70 280
Upplupna sociala avgifter	0	2 433
Upplupen el	104 354	82 228
Upplupen värme	63 014	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 767	10 500
	969 817	837 213

Järfälla 2019-03-13

Sven Jansson

Karl Gustav Barck

Ingrid Nordgren

Berndt Arnoldsson

Hans Tång

Vår revisionsberättelse har 2019-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Elias Assouad
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beckasinen för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 XXXX för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlopande 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 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 den 20 / 3 2019

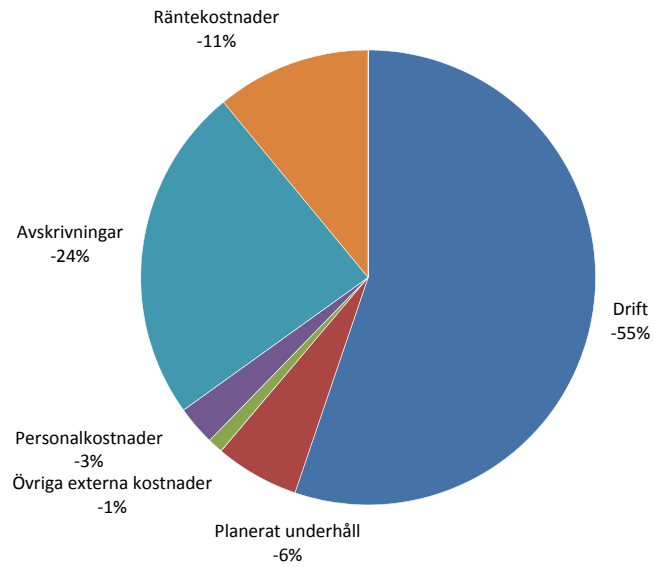
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Elias Assouad

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

