

Årsredovisning för

# **HSB Brf Beckasinen i Järfälla**

716421-8112

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Beckasinen i Järfälla, 716421-8112, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 131 817 tkr, varav byggnadsvärdet är 100 215 tkr och markvärdet 31 602 tkr. Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	128	9 033
P carport + förråd	37	
P carport	72	
P besök	2	
P mc	4	
		<hr/>
		9 033

Fastighetsadresser  
Birgittavägen 23, 25, 27 och 29

### Förvaltning

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.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Sven Jansson  
Karl-Gustav Barck  
Ingrid Nordgren  
Bernt Arndolsson  
Evert Jonsson  
Hans Tång

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter  
Philip Svedjefält  
Yvonne Palmgren  
Erik Rantala

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Karl-Gustav Barck och Bernt Arndolsson samt bland suppleanterna Philip Svedjefält, Yvonne Palmgren och Erik Rantala.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven Jansson, Karl-Gustav Barck, Ingrid Nordgren och Bernt Arndolsson, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 171 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Louise Rotzius med Elisabeth Tilert som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Jansson och Hamid Tahajjod med Gunilla Jansson som sammankallande.

### HSB fullmäktige

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

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Sven Jansson	Ordinarie
Karl-Gustav Barck	Suppleand

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 973	7 749	7 726	7 737	7 655
Årets resultat, tkr	281	-245	176	-833	-1 551
Fond för yttre underhåll, tkr	3 865	3 868	4 090	4 331	5 872
Belåning, kr/kvm totalyta	8 257	8 400	8 540	8 678	8 740
Räntekänslighet*	10	11	11	10	10
Soliditet, %	44	43	43	42	43
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	792	777	777	777	761
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	298	238	317	203	267

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Styrelsens kommentarer

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

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.

Den i Brf Beckasinen genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostad har uppgått till 792 kr/m<sup>2</sup> under 2019 då en höjning genomfördes. Under året har omskrivning av ett lån genomförts vilket har resulterat i en marginellt 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.

Ingen avgiftshöjning sker under 2020 avseende avgifter för bostaden.

En höjning sker från 1 januari 2020 med 2 % på förråd och carportar.

Tyvärr kommer också en höjning av elavgifter med 8 öre kw höjningen genomförs 2:a kvartalet

## Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 900 014	9 664 986	3 867 967	4 044 571	-245 437
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-3 321	-242 116	245 437
Årets resultat					280 871
	<b>41 900 014</b>	<b>9 664 986</b>	<b>3 864 646</b>	<b>3 802 455</b>	<b>280 871</b>

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakter.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 15 protokollförda sammanträden. Inom styrelsen har vi genomfört ett antal projekt.

#### Kommunikation

Adressen till hemsidan är : [www.hsb.se/norrastorstockholm/beckasinen](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/beckasinen).

Föreningens e-postadress är: [beckasinenjakobsberg@gmail.com](mailto:beckasinenjakobsberg@gmail.com).

Medlemsblad har utgivits 12 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.

## Ombyggnad och underhåll

### Fastighetsanknutna händelser 2019

Under året har styrelsen arbetat med följande större projekt:

#### Cykelförråden

De 2 återstående cykelförråden målades under 2019, Arbetet har utförts av 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 sköts av Toppen.

### **Tvättstugorna**

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

### **Bevakning**

Fortsatt har vi bevakningsavtal med RAPID Bevakning som utför spontana övervakningar, för att försöka få bukt med stölder.

### **Carportar**

Alla carportar har målats invändigt och utvändigt och utfördes av en entreprenör. Det har även satts upp reflexer i alla carportar för markering av bilplatserna, detta alternativ valde styrelsen att göra i stället för linjemålning på marken som gav en bra besparing. och utfördes av en boende i föreningen

### **Granssamverkan**

Granssamverkan fortsätter. Vi uppmanar alla boende att vara uppmärksamma och rapportera misstänkta händelser till polisen.

### **Tak**

Ett antal åtgärder har påvisats och skall åtgärdas under 2020.

### **Värmeväxlare**

Ny luftvärmepump har installerats i nr 27.

### **Bänkar**

De nya bänkarna på vår utegård har behandlats av en boende i föreningen. Vi sänker föreningens kostnader när vi själva utför dessa arbeten.

### **Fjärrvärme och elförbrukning**

Kontinuerlig uppföljning och underhåll av vår fjärrvärme, värmeväxlare och våra luftvärmepumpar har skett för att optimera värme och el kostnader.

### **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 5 st. bruna för matavfall.

### **Sopkorgar**

På vår utegård har samtliga sopkorgar monterats bort, då de användes felaktigt och drog till sig råttor.

### **Digital Köhantering**

Vi har som pilotförening tillsammans med HSB infört Digital köhantering av våra förråd och carportar, under hösten

### **Avtal**

Vi har omförhandlat flera avtal med HSB, som Drift, Ekonomi och Teknisk förvaltning.

### **Större genomförda renoveringar och investeringar**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
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 värmeväxlare i våra undercentraler
2018	Installation av LED belysning i varje trapphus, gemensamma utrymmen och carportar
2019	Ny Luftvärmepump installerad i nr 27

## Överlåtelser

Av föreningens 128 bostadslägenheter har 9 st. överlåtit under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 5 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand

## Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 674 tkr. 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. Styrelsen har tagit hänsyn till 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.

## Planerade underhåll och investeringar

### 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 2020

Fasad rengöring, Viss underhålls reparation av våra tak som framkommit vid inspektion, rensning av marken bakom våra carportar mot unionsvägen, ytterligare förbättringar för att hantera vår elförbrukning. Byte av termostater i ett hus, faller detta väl ut kommer samtliga termostater att bytas. Balansering av elförbrukning mellan faserna skall ge en kostnadseffektivare förbrukning.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 802 455
Årets resultat	280 871
	<hr/> 4 083 326
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 083 326
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	497 851
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-471 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 4 110 177
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 864 646
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-26 851
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 3 837 795

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

sp.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 973 418	7 749 331
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 175 263	-4 471 288
Planerat underhåll	4	-497 851	-478 321
Övriga externa kostnader		-51 787	-34 118
Personalkostnader	5	-216 672	-224 334
Avskrivningar	6	-1 915 245	-1 915 246
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 856 818</b>	<b>-7 123 307</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 116 600</b>	<b>626 024</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 947	7 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-845 676	-878 781
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-835 729</b>	<b>-871 461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>280 871</b>	<b>-245 437</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	9	124 641 675	126 556 920
Mark		5 500 000	5 500 000
Inventarier	10	-	-
		<u>130 141 675</u>	<u>132 056 920</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>130 141 675</u>	<u>132 056 920</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		15 968	8 535
Avräkningskonto HSB		2 384 505	2 395 502
Övriga fordringar	11	78 435	73 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	261 402	240 062
		<u>2 740 310</u>	<u>2 717 827</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	2 522 645	1 692 457
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 262 955</u>	<u>4 410 284</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>135 404 630</b></u>	<u><b>136 467 204</b></u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 565 000	51 565 000
Fond för yttre underhåll		3 864 646	3 867 967
		<u>55 429 646</u>	<u>55 432 967</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 802 455	4 044 571
Årets resultat		280 871	-245 437
		<u>4 083 326</u>	<u>3 799 134</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>59 512 972</u>	<u>59 232 101</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>72 970 688</u>	<u>74 588 688</u>
		72 970 688	74 588 688
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 618 000	1 290 120
Leverantörsskulder		480 583	378 399
Övriga skulder	16	13 483	8 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	808 904	969 816
		<u>2 920 970</u>	<u>2 646 415</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>135 404 630</u>	<u>136 467 204</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	280 871	-245 437
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 915 245	1 915 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 196 116	1 669 809
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-	24 571
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 481	179 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-53 325	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 109 310</b>	<b>1 873 453</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-1 290 120	-1 315 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 290 120</b>	<b>-1 315 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>819 190</b>	<b>558 333</b>
Likvida medel vid årets början	4 087 959	3 529 627
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 907 149</b>	<b>4 087 960</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 384 505	2 395 502
Kassa och bank	2 522 644	1 692 458
	<b>4 907 149</b>	<b>4 087 960</b>

## Noter

### 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 120 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).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	1,0	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 19 663 tkr till omförhandling under 2020. 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 155 828	7 015 512
Hysesintäkter lokaler	39 958	40 165
Hysesintäkter garage och p-platser	412 568	358 341
Intäkter el	332 505	323 074
Övriga intäkter	32 559	12 239
	<b>7 973 418</b>	<b>7 749 331</b>

### Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	403 174	379 152
Löpande underhåll	345 869	775 371
El	794 312	867 625
Uppvärmning	500 666	466 691
Vatten	316 372	339 663
Sophämtning	160 578	187 749
Fastighetsförsäkring	90 755	84 032
Städning	113 200	112 525
Förvaltningskostnader	424 766	341 501
Extern revision	10 388	11 213
Kabel-TV	46 144	46 104
Bredband	192 000	192 000
Fastighetsskatt	178 491	171 136
Vinterskötsel	148 550	124 857
Övrig drift	449 998	371 669
	<b>4 175 263</b>	<b>4 471 288</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	199 725	398 821
Utfört underhåll huskropp utvändigt	298 126	79 500
	<b>497 851</b>	<b>478 321</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	87 000
Mötesarvode	44 100	50 850
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	15 057	24 038
Bilersättningar	37	108
Utbildning och konferenser	11 250	11 250
Löner till anställda	25 500	17 125
Social kostnader	29 619	31 963
Medlemsaktiviteter	109	-
	<b>216 672</b>	<b>224 334</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 915 245	1 915 246
	<b>1 915 245</b>	<b>1 915 246</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 515	1 768
Övriga ränteintäkter	8 432	5 552
	<b>9 947</b>	<b>7 320</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	844 936	877 729
Övriga räntekostnader	740	1 052
	<u>845 676</u>	<u>878 781</u>

## Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	145 903 017	145 903 017
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>145 903 017</u>	<u>145 903 017</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 346 097	-17 430 851
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 915 245	-1 915 246
	<u>-21 261 342</u>	<u>-19 346 097</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u><b>124 641 675</b></u>	<u><b>126 556 920</b></u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	100 000 000	87 000 000
Byggnader - lokaler	215 000	-
	<u>100 215 000</u>	<u>87 000 000</u>
Mark - bostäder	31 400 000	24 600 000
Mark - lokaler	202 000	-
	<u>31 602 000</u>	<u>24 600 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u><b>131 817 000</b></u>	<u><b>111 600 000</b></u>

## Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	260 000	260 000
	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-260 000	-260 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	72 567	59 342
Skattefordringar	5 868	13 224
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 162
	<u>78 435</u>	<u>73 728</u>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	59 540	59 532
Fastighetsförsäkring	97 108	90 755
Övrigt	104 754	89 775
	<b>261 402</b>	<b>240 062</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2 522 645	1 514 374
Swedbank	-	178 083
	<b>2 522 645</b>	<b>1 692 457</b>

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	39788936733	0,81	2024-10-16	16 966 740	17 138 860
Nordea	39788794017	1,35	2021-09-15	12 262 336	12 262 336
Nordea	39788795692	1,05	2020-10-14	11 409 970	11 509 930
Nordea	39788860451	1,27	2022-10-19	11 434 970	11 534 970
SBAB	26391717	1,42	2020-09-17	8 253 336	8 753 336
SBAB	26426243	Rörlig	Rörligt	14 261 336	14 679 376
				<b>74 588 688</b>	<b>75 878 808</b>
Nästa års beräknade amortering				-1 618 000	-1 290 120
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>72 970 688</b>	<b>74 588 688</b>

## Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	88 308 000	88 308 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	88 308 000	88 308 000

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 618 000	1 290 120
	<b>1 618 000</b>	<b>1 290 120</b>

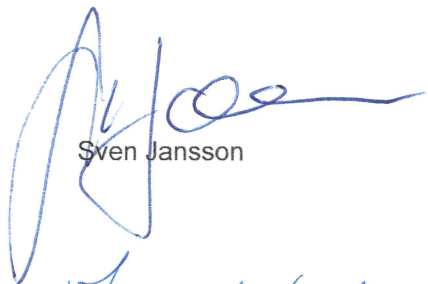
## Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	1 762	-
Arbetsgivaravgift	604	-
Mervärdesskatt	11 117	4 686
Övriga kortfristiga skulder	-	3 394
	<b>13 483</b>	<b>8 080</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	642 298	630 015
Upplupna räntekostnader	118 350	114 667
Upplupen el	37 257	104 354
Upplupen värme	-	63 014
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 999	57 766
	<b>808 904</b>	<b>969 816</b>

Järfälla 2020-02-25.



Sven Jansson



Karl-Gustav Barck



Ingrid Nordgren



Bernt Arndolsson



Evert Jonsson

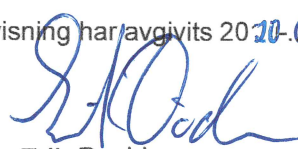


Hans Tång

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-09.



Louise Rotzius  
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 2019.

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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet

en

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 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den 9 / 3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Louise Rotzius

Av föreningen vald revisor