

Årsredovisning för

HSB Brf Boken i Märsta

716417-8910

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Boken i Märsta, 716417-8910, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen som mål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Arenberga 1:281 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 15 360 m². Taxeringsvärdet är 60 992 tkr, varav byggnadsvärdet är 44 717 tkr och markvärdet 16 275 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam där även gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter är tecknat.

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

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 16 trapphus och 2 lägenheter med egen ingång med adresserna Lindvägen 11- 45.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband, Telenor (Bredbandsbolaget) och ComHem. Föreningen har gruppanslutning för internet och telefoni varvid avtal skrivits mellan varje abonnent och Brf Boken som i sin tur har ett avtal med Telenor (Bredbandsbolaget).

Föreningen har en samlingslokal som kan hyras av medlemmarna.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	66	5 050
Garage	48	
Bilplatser	40	
		<hr/>
		5 050

P-platser: 33 st avgiftsbelagda, 7 st besöksparkeringar

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration enligt avtal med Brf Boken. Enligt avtal med föreningen har HSB Norra Stor-Stockholm även svarat för delar av fastighetsskötseln. Vissa delar av administrationen samt fastighetsskötseln sköts av bostadsrättsföreningen själv.

Ob

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Henric Samson

Irene Ekelund

Arja Vilén

Sandra Rådman

Fredrik Nyström

Bo Wiberg

Maud Ringbom

Ordförande, ekonomiansvarig

Vice ordförande, informationsansvarig

Sekreterare, ekonomiansvarig, brandskyddsansvarig

Ansvarig för uthyrning av föreningslokalen

Ansvarig förr uthyrning av garage och p-platser

HSB-ledamot tom 13 maj 2020

HSB-ledamot fr o m 14 maj 2020

Styrelsesuppleanter

Sven-Inge Simu

Christer Höglund

Dolores el Houkayem

Lena Sporre

Suppleant, fastighets- och miljöansvarig

Suppleant, vice sekreterare tom 13 maj 2020

Suppleant fr o m 14 maj 2020

HSB suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Irene Ekelund och Fredrik Nyström samt bland suppleanterna Sven-Inge Simu och Dolores el Houkayem.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Henric Samson, Irene Ekelund, Arja Vilén och Fredrik Nyström, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

- Vår- och höststädning på gården utfördes men på grund av rådande situationen med pandemin utan kaffepaus och korvgrillning.
- Under året har ett antal informationsblad delats ut.

Revisorer

Revisorer har varit Christin Lundqvist med Emelie Kjellgren som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Sundelin och Anna Greta Ågstrand med Birgitta Sundelin som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Henric Samson

Irene Ekelund

Ordinarie

Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 483	4 325	4 204	4 205	4 206
Årets resultat, tkr	1 434	709	305	-780	1 186
Fond för yttre underhåll, tkr	5 699	5 468	4 970	5 519	4 059
Belåning, kr/kvm totalyta	10 429	4 689	4 837	4 967	5 075
Räntekänslighet*	12,8	6	6,2	-	-
Soliditet, %	14	24	21	20	22
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	817	801	784	785	785
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	455	402	444	-	-

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

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

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 896 996	5 467 724	-538 449	709 083
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		231 099	477 984	-709 083
Årets resultat				1 433 678
	1 896 996	5 698 823	-60 465	1 433 678

Händelser under året

Pandemi

Pågående coronapandemi har präglat allas vår vardag på många olika sätt och än är faran inte över. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att skydda oss själva och andra för att bli smittade eller för att föra smittan vidare. I styrelsemöten sitter vi på behörigt avstånd till varandra och det finns även möjlighet att delta digitalt via Teams. Års- och infomöten hölls utomhus där det fanns goda möjligheter för att hålla avstånd. Handsprit har funnits tillgängligt i alla sammanhang.

Där fika har bjudits har hämtning skett familjevis eller en i taget i lokalen eller utomhus och själva fikaten har njutits utomhus.

Både vår- och höststädning på gårdarna genomfördes - i regnets tecken - och även vid dessa tillfällen följdes FHM rekommendationer om avstånd, deltagarna prickades av på lista och skickades till respektive gård med olika uppdrag.

Genom god grannsamverkan har medlemmarna också erbjudit sig att handla och uträtta ärenden till de som tillhör riskgrupper.

Styrelsens tankar går speciellt till de som har förlorat anhöriga och/eller vänner i covid-19 och till de som jobbar inom sjukvården och omsorgen.

Håll i och håll ut!

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2020. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 30 000 kronor och till revisorerna med 4 000 kronor och att valberedningen erhåller 3000 kr och att gårdskarlen ersätts med 170 kr per timme. Sammanträdesersättning utgår med 574kr för första sammanträdestimmen och därefter 194kr/h. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 13 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Under året har brandskyddskontroll gjorts i form av besiktning av motorvärmarruttag i garagen och de flesta av uttagen bedömdes på något sätt bristfälliga, detta resulterade i att alla uttagen byttes ut. Samtidigt gjordes även tillsyn av garagen för övrigt, endast mindre avvikelser uppdagades och alla dessa har åtgärdats.

En lagstadgad extern besiktning angående säkerhet på lekplatser genomfördes med bra resultat, endast några få mindre avvikelser noterades och alla dessa har åtgärdats.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och ventilationen har justerats efter detta.

Överlåtelse

Av föreningens 66 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Styrelsen har under en längre tid diskuterat och utvärderat möjligheten av att genomföra ett energisparprojekt som på samma gång skulle vara till nytta för föreningen och dess medlemmar och också bidra till hållbar miljöutveckling för framtiden. Hösten 2019 kallades till extra stämma där förslag om installation av bergvärme och solceller presenterades och medlemmarna röstade ja att genomföra projektet.

På våren 2020 påbörjades det stora energiprojektet att ställa om uppvärmning av våra lägenheter och varmvatten. Bravida fick uppdraget och arbetet påbörjades i projektledning med HSB Energi Värmland, medlemmarna kallades också till ett infomöte kring projektet.

Brunnar för bergvärme har borrats och dessa har kopplats via rör till det nya anläggningscentralen vid tvättstugan, solceller har installerats på taken, för att driva bergvärmeanläggningen men också för att fördela eventuellt överskott till lägenheterna, för detta installeras batterier. Konvertering av lägenheterna har hunnit ungefär till halvvägs vid årets slut.

Utöver detta kommer även vindarna att extra isoleras för att minska energiförluster. Även ladd-stolpar för elbilar monteras, för detta har brf Boken fått stadsbidrag för en del av kostnaderna (120 000SEK).

Framtida utveckling

Framtida utveckling

Energiprojektet kommer att slutföras under våren 2021 och därefter följer uppföljning och justeringar för att optimera alla flöden. IMD-projektet (individuellt mätning och debitering av el) kommer att tas i bruk så fort som möjligt under våren 2021, beroende på beredningstiden hos Vattenfall.

Budget för nästa räkenskapsår

Årsavgifterna höjdes med 2 % från den 1:ta januari 2020 för att möta allmänna kostnadsökningar. För kommande år räknar vi också med en genomsnittlig höjning av avgifter med minst 2 %.

Planerade underhåll och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering och användande av fondmedel.

Två större underhåll planeras för 2021 nämligen:

Fasaderna kommer att målas under sommarhalvåret.

Byte av fönstren planeras också att genomföras under 2021, dock med förbehåll att ekonomin tillåter detta.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-60 465
Årets resultat	<u>1 433 678</u>
	1 373 213
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 373 213
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	183 074
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-564 700</u>
Balanserat resultat efter disposition	991 587
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	5 698 823
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>381 626</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	6 080 449

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

U

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 483 106	4 324 822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 618 896	-1 786 460
Planerat underhåll	4	-183 074	-587 901
Fastighetsskatt		-114 234	-110 802
Avskrivningar	5	-678 902	-732 209
		<u>-2 595 106</u>	<u>-3 217 372</u>
Rörelseresultat		1 888 000	1 107 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	25 574	17 337
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-479 896	-415 704
		<u>-454 322</u>	<u>-398 367</u>
Årets resultat		1 433 678	709 083

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	24 007 814	24 686 717
Mark		324 500	324 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	26 506 936	57 950
		<u>50 839 250</u>	<u>25 069 167</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 839 750</u>	<u>25 069 667</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		813	743
Avräkningskonto HSB		6 383 780	1 578 550
Övriga fordringar	11	3 605	3 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	115 586	108 088
		<u>6 503 784</u>	<u>1 690 989</u>
Kassa och bank	13	5 116 691	5 100 605
Summa omsättningstillgångar		<u>11 620 475</u>	<u>6 791 594</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 460 225</u>	<u>31 861 261</u>

Ch

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 896 996	1 896 996
Fond för yttre underhåll		5 698 823	5 467 724
		<u>7 595 819</u>	<u>7 364 720</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-60 465	-538 449
Årets resultat		1 433 678	709 083
		<u>1 373 213</u>	<u>170 634</u>
Summa eget kapital		<u>8 969 032</u>	<u>7 535 354</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	31 742 880	22 917 880
		<u>31 742 880</u>	<u>22 917 880</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 925 000	760 000
Leverantörsskulder		276 691	180 587
Skatteskulder		15 443	11 233
Övriga kortfristiga skulder	15	26 148	23 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	505 031	433 066
		<u>21 748 313</u>	<u>1 408 027</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 460 225</u>	<u>31 861 261</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 433 678	709 083
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	678 902	732 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 112 580	1 441 292
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 563	-66 797
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	175 286	-429 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 280 303	944 567
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-26 448 986	-57 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 448 986	-57 950
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	30 000 000	-
Amortering av långfristiga skulder	-1 010 000	-746 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 990 000	-746 700
Årets kassaflöde	4 821 317	139 917
Likvida medel vid årets början	6 679 154	6 539 238
Likvida medel vid årets slut	11 500 471	6 679 155
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 383 780	1 578 550
Kassa och bank	5 116 691	5 100 605
	11 500 471	6 679 155

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,35	2104
Ombyggnader	Linjär	10	2022

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

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

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	30 000	30 000
Mötesarvode	69 432	78 641
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	2 888
Arvode föreningsvald revisor	4 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	69 371	43 430
Utbildning och konferenser	2 500	19 000
Sociala kostnader	43 238	39 519
	218 541	216 478

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 126 308	4 045 560
Hysesintäkter garage och p-platser	272 566	238 233
Försäkringsersättning	34 408	-
Bredband	95 340	
Övriga intäkter	41 539	41 539
	4 570 161	4 325 332
Avgår		
Hysesbortfall övrigt	-71 088	-510
	4 499 073	4 324 822

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetskötsel	130 898	113 048
Löpande underhåll	143 599	293 325
El	344 628	314 342
Vatten	129 305	108 376
Sophämtning	120 989	102 809
Fastighetsförsäkring	74 932	70 032
Städning	-	15 063
Förvaltningskostnader	254 650	303 461
Extern revision	10 500	10 200
Personalkostnader	218 541	216 478
Kabel-TV	33 630	33 692
Bredband	99 000	99 000
Vinterskötsel	25 713	62 832
Övrig drift	32 511	43 802
	1 618 896	1 786 460

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	17 500	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	27 286	-
Utfört underhåll installationer	3 288	92 969
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	270 433
Utfört underhåll mark	-	15 375
Utfört underhåll garage och parkering	135 000	-
Utfört underhåll övrigt	-	209 124
	183 074	587 901

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	678 902	732 209
	678 902	732 209

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	-	15 947
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 235	1 301
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	16 086	-
Övriga ränteintäkter	253	89
	<u>25 574</u>	<u>17 337</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	479 896	413 148
Övriga räntekostnader	-	2 556
	<u>479 896</u>	<u>415 704</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	41 481 488	41 481 488
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>41 481 488</u>	<u>41 481 488</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 794 771	-16 062 562
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-678 903	-732 209
	<u>-17 473 674</u>	<u>-16 794 771</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>24 007 814</u>	<u>24 686 717</u>
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	44 000 000	44 000 000
Byggnader - lokaler	717 000	717 000
	<u>44 717 000</u>	<u>44 717 000</u>

Mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
Mark - lokaler	1 275 000	1 275 000
	<u>16 275 000</u>	<u>16 275 000</u>

Summa taxeringsvärde	<u>60 992 000</u>	<u>60 992 000</u>
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	57 950	-
Årets anskaffningar	26 448 986	57 950
Redovisat värde vid årets slut	<u>26 506 936</u>	<u>57 950</u>

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 605	3 608
	<u>3 605</u>	<u>3 608</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	33 159	33 156
Fastighetsförsäkring	82 426	74 932
	<u>115 585</u>	<u>108 088</u>

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Resurs Bank	2 689 840	2 673 754
Swedbank	2 426 851	2 426 851
	<u>5 116 691</u>	<u>5 100 605</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	117944	1,37	2023-09-01	7 830 000	8 030 000
Stadshypotek	37191	2,05	2025-07-30	7 429 880	7 649 880
Stadshypotek	181264	1,17	2024-06-01	3 588 000	3 628 000
Stadshypotek	230674	1,05	2021-03-30	2 690 000	2 970 000
Stadshypotek	181265	1,17	2024-06-01	1 380 000	1 400 000
Stadshypotek	256694	0,95	2024-03-01	12 775 000	
Stadshypotek	304905	0,85	2021-03-11	9 975 000	
Stadshypotek	329753	0,75	2021-03-08	7 000 000	
				<u>52 667 880</u>	<u>23 677 880</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 260 000	-760 000
Nästa års omförhandling				-19 665 000	
Summa kortfristig del				<u>-20 925 000</u>	<u>-760 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

31 742 880 **22 917 880**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

46 367 880 19 877 880

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	53 623 000	36 383 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>53 623 000</u>	<u>36 383 000</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	2 244	
Arbetsgivaravgift	763	
Inre fond	23 141	23 141
	<u>26 148</u>	<u>23 141</u>

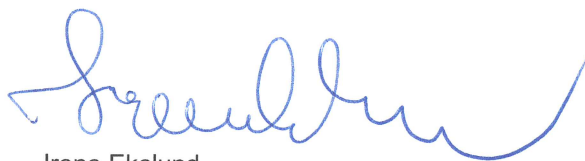
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	378 626	340 720
Upplupna räntekostnader	33 068	26 137
Upplupen el	72 650	56 773
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 687	9 436
	<u>505 031</u>	<u>433 066</u>

Märsta 2021-.....-.....



Henric Samson



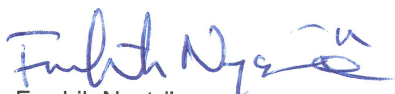
Irene Ekelund



Arja Vilén



Sandra Rådman




Fredrik Nyström

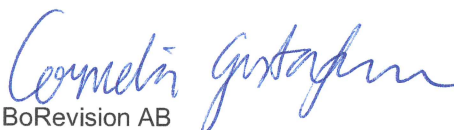


Maud Ringbom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-04



Christin Lundqvist
Av stämman vald revisor



BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Cornelia Gustafsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Märsta, org.nr. 716417-8910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Märsta för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 identifierar.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Boken i Märsta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

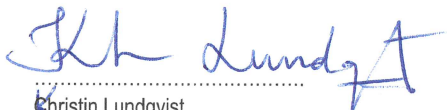
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Märsta den 4 / 4 2021



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christin Lundqvist
Av föreningen vald revisor