

Årsredovisning

för

Brf Hällmarken i Knivsta

769629-5265

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Hällmarken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vrå 1:706 i Knivsta kommun omfattande 16 lägenheter. Brf Hällmarken i Knivsta är ett privatbostadsföretag, eller så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2019 har fortlöpt utan några större händelser inom föreningen, förvaltning har skett utan några avvikelser från det normala. Efter förra årets snöproblematik har vi i år tagit in ett externt bolag, Östuna Åkeri och Entreprenad AB, att sköta snöröjning och sandning framöver.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	28
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 12 maj, 2019 och valde till:

Styrelseledamöter

Joel Jonsson
Emma Rikberg Simon
Evelinn Bivefors
Monica Millestu Persson

Styrelsesuppleanter

Eva Odenhall
Charlotte Rider
Daniel Arfvidsson

Revisor

Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	750	754	752	556
Resultat efter finansiella poster	-59	-29	2	22
Soliditet (%)	71	71	71	70
Kassalikviditet (%)	401	339	259	168
Belåning (kr/kvm)	10 412	10 520	10 628	10 736

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I beräkning av nyckeltal belåning kr/kvm har totala låneskulden till banker och kreditinstitut ställts i förhållande till bostadsarean (boa), 1248 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 000 000	40 040	-9 946	-29 077	32 001 017
Disposition av föregående års resultat:			-29 077	29 077	0
Årets avsättn. yttre UH-fond		33 790	-33 790		0
Årets resultat				-58 602	-58 602
Belopp vid årets utgång	32 000 000	73 830	-72 813	-58 602	31 942 415

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-72 813
årets förlust	-58 602
	-131 415

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	38 070
i ny räkning överföres	-169 485
	-131 415

Då föreningen inte har någon upprättad underhållsplan görs avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna §54, med 0,25% av taxeringsvärdet för byggnader och mark.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	749 825	753 918
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		749 825	753 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-136 641	-128 445
Övriga externa kostnader	4	-85 157	-108 756
Personalkostnader		-41 897	-6 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 740	-353 740
Summa rörelsekostnader		-617 435	-597 241
Rörelseresultat		132 390	156 677
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 992	-185 754
Summa finansiella poster		-190 992	-185 754
Resultat efter finansiella poster		-58 602	-29 077
Resultat före skatt		-58 602	-29 077
Årets resultat		-58 602	-29 077

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 073 475	44 427 215
Summa materiella anläggningstillgångar		44 073 475	44 427 215
Summa anläggningstillgångar		44 073 475	44 427 215
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 711	19 054
Summa kortfristiga fordringar		21 711	19 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		947 530	785 772
Summa kassa och bank		947 530	785 772
Summa omsättningstillgångar		969 241	804 826
SUMMA TILLGÅNGAR		45 042 716	45 232 041

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

32 000 000

32 000 000

Fond för yttre underhåll

73 830

40 040

Summa bundet eget kapital

32 073 830

32 040 040

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-72 813

-9 946

Årets resultat

-58 602

-29 077

Summa fritt eget kapital

-131 415

-39 023

Summa eget kapital

31 942 415

32 001 017

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 858 750

12 993 750

Summa långfristiga skulder

12 858 750

12 993 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

135 000

135 000

Leverantörsskulder

11 721

20 181

Övriga skulder

19 497

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

75 333

82 093

Summa kortfristiga skulder

241 551

237 274

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 042 716

45 232 041

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	619 968	619 976
Avgifter vatten och avlopp	75 504	75 504
Avgifter parkeringsplatser	52 734	53 856
Avgifter andrahandsupplåtelser	1 517	4 550
Öresutjämning	45	32
Motkonto hyresbortfall	57	0
	749 825	753 918

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
El	17 729	19 556
Vatten	77 271	77 228
Sophämtning	28 381	28 381
Snöröjning Sandning	7 531	1 152
Yttre miljö	0	1 970
Reparations- och underhållskostnader	0	158
Teknisk förvaltning	5 729	0
	136 641	128 445

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsförsäkring	25 797	23 266
Förvaltningskostnader	28 486	28 124
Revisionsarvoden	17 475	31 963
Service-/medlemsavg branschorganisation	4 110	4 030
Bankkostnader	2 575	2 582
Övriga externa kostnader	6 714	18 791
	85 157	108 756

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
Ingående avskrivningar	-972 785	-619 045
Årets avskrivningar	-353 740	-353 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 326 525	-972 785
Utgående redovisat värde	44 073 475	44 427 215
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	11 800 000
Taxeringsvärden mark	2 028 000	1 716 000
	15 228 000	13 516 000
Bokfört värde byggnader	34 047 475	34 401 215
Bokfört värde mark	10 026 000	10 026 000
	44 073 475	44 427 215

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 833	7 913
Förvaltningskostnader	7 126	7 031
Medlemsavgifter	4 190	4 110
Teknisk förvaltning	1 562	0
	21 711	19 054

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,46	2021-03-25	4 331 250	4 376 250
Swedbank	1,42	2022-03-25	4 331 250	4 376 250
Swedbank	1,53	2020-03-25	4 331 250	4 376 250
			12 993 750	13 128 750
Beräknad amortering nästkommade räkenskapsår			135 000	135 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 592	1 564
Förutbetalda intäkter	55 107	62 576
Beräknade revisionsarvoden	17 050	16 200
Upplupna elkostnader	1 584	1 753
	75 333	82 093

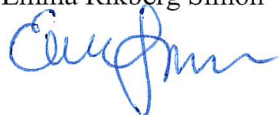
Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	13 500 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Knivsta 2020- 03-26

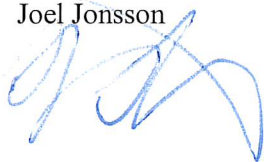
Emma Rikberg Simon



Evelinn Bivefors



Joel Jonsson



Monica Millestu



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-09



Hans Wallerström

Revisor

Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hällmarken i Knivsta, org.nr 769629-5265.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hällmarken i Knivsta för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hällmarken i Knivsta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Revision i Mälardalen AB

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 9 april 2020



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor