

Årsredovisning
för
Brf Hällmarken i Knivsta

769629-5265

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Hällmarken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2020 har det skett två större händelser inom föreningen.

I början av året gjordes en extra amortering på 500.000 kr i samband med låneförnyelse.

I slutet av 2020 inträffade en vattenläcka i ett förråd. Vattenläckor har tyvärr skett tidigare i detta och andra förråd och styrelsen har anmält detta till TB Bygg som skapat ett reklamationsärende. Planen är att under våren 2021 kommer alla förrådskast att byggas om i förebyggande syfte. Detta för att laga nuvarande vattenläcka men även för att förhindra framtida läckage.

Förvaltning har skett utan några avvikelser från det normala.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	28
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 25 maj, 2020 och valde till:

Styrelseledamöter

Evelinn Arfvidsson
Joel Jonsson
Monica Millestu Persson
Kent Jansson

Styrelsesuppleanter

Daniel Arfvidsson

Valberedning

Charlotte Rider

Revisor

Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten.

Ekonomisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Teknisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Snöröjning

Östuna Schakt & Transport AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	749	750	754	752
Resultat efter finansiella poster	-83	-59	-29	2
Soliditet (%)	72	71	71	71
Kassalikviditet (%)	257	401	339	259
Belåning (kr/kvm)	9 903	10 412	10 520	10 628

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	73 830	-72 813	-58 602	31 942 415
Disposition av föregående års resultat:			-58 602	58 602	0
Årets avsättn. yttre UH-fond		38 070	-38 070		0
Årets resultat				-83 053	-83 053
Belopp vid årets utgång	32 000 000	111 900	-169 485	-83 053	31 859 362

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-169 485
årets förlust	-83 053
	-252 538
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	38 070
	-290 608
	-252 538

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	749 376	749 825
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		749 376	749 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-168 688	-136 641
Övriga externa kostnader	4	-86 028	-85 157
Personalkostnader		-41 897	-41 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 740	-353 740
Summa rörelsekostnader		-650 353	-617 435
Rörelseresultat		99 023	132 390
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 076	-190 992
Summa finansiella poster		-182 076	-190 992
Resultat efter finansiella poster		-83 053	-58 602
Resultat före skatt		-83 053	-58 602
Årets resultat		-83 053	-58 602

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 719 735	44 073 475
Summa materiella anläggningstillgångar		43 719 735	44 073 475
Summa anläggningstillgångar		43 719 735	44 073 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 332	21 711
Summa kortfristiga fordringar		23 332	21 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		570 780	947 530
Summa kassa och bank		570 780	947 530
Summa omsättningstillgångar		594 112	969 241
SUMMA TILLGÅNGAR		44 313 847	45 042 716

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 000 000	32 000 000
Fond för yttre underhåll		111 900	73 830
Summa bundet eget kapital		32 111 900	32 073 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-169 485	-72 813
Årets resultat		-83 053	-58 602
Summa fritt eget kapital		-252 538	-131 415
Summa eget kapital		31 859 362	31 942 415
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 223 750	12 858 750
Summa långfristiga skulder		12 223 750	12 858 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	135 000	135 000
Leverantörsskulder		15 829	11 721
Övriga skulder		938	19 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	78 968	75 333
Summa kortfristiga skulder		230 735	241 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 313 847	45 042 716

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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	620 001	619 968
Avgifter vatten och avlopp	75 504	75 504
Avgifter parkeringsplatser	53 862	52 734
Avgifter andrahandsupplåtelser	0	1 517
Öresutjämning	9	45
Motkonto hyresbortfall	0	57
	749 376	749 825

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
El för belysning	17 456	17 729
Vatten och avlopp	83 479	77 271
Sophämtning	36 504	28 381
Snöröjning	11 312	7 531
Reparations- och underhållskostnader	13 514	0
Teknisk förvaltning	6 423	5 729
	168 688	136 641

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsförsäkringspremier	29 227	25 797
Förvaltningskostnader	29 166	28 486
Ersättningar till revisor	16 650	17 475
Service-/medlemsavg branschorganisation	4 190	4 110
Bankkostnader	2 574	2 575
Övriga externa kostnader	4 221	6 714
	86 028	85 157

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
Ingående avskrivningar	-1 326 525	-972 785
Årets avskrivningar	-353 740	-353 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 680 265	-1 326 525
Utgående redovisat värde	43 719 735	44 073 475
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	2 028 000	2 028 000
	15 228 000	15 228 000
Bokfört värde byggnader	33 694 000	34 047 475
Bokfört värde mark	10 026 000	10 026 000
	43 720 000	44 073 475

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10 197	8 833
Förvaltningskostnader	7 263	7 126
Medlemsavgifter	4 280	4 190
Teknisk förvaltning	1 592	1 562
	23 332	21 711

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,46	2021-03-25	4 286 250	4 331 250
Swedbank	1,42	2022-03-25	4 286 250	4 331 250
Swedbank	1,45	2024-03-25	3 786 250	4 331 250
			12 358 750	12 993 750
Beräknad amortering nästkommade räkenskapsår			135 000	135 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 486	1 592
Förutbetalda intäkter	55 115	55 107
Beräknade revisionsarvoden	17 125	17 050
Upplupna elkostnader	1 492	1 584
Upplupen snöröjning	3 750	0
	78 968	75 333

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	13 500 000

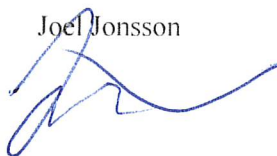
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Knivsta 2021-03-8

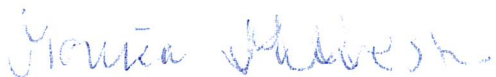
Evelinn Arfvidsson



Joel Jonsson



Monica Millestu



Kent Jansson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-26



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 2020.

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 2020 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. Risker 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 2020 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:

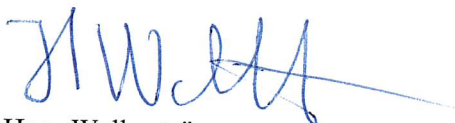
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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 26 mars 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor