

# Årsredovisning

för

## Brf Hällmarken i Knivsta

769629-5265

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

ell EA  
PO  
K67

Styrelsen för Brf Hällmarken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 har det skett en större händelse inom föreningen. Reklamationsärendet hos TB Bygg angående vattenläckan har blivit åtgärdat och en permanent lagning har gjorts på samtliga förråd. Skadad trall som uppdagades under åtgärdandet kvarstår för TB Bygg att återställa.

Förvaltning har skett utan några avvikelser från det normala.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "EK" and "RG".

### 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 18 april, 2021 och valde till:

#### Styrelseledamöter

Evelinn Arfvidsson  
Ramez Ghazala  
Eva Odenhall  
Rickard Proos

#### Styrelsesuppleanter

Daniel Arfvidsson  
Joel Jonsson  
Kent Jansson

#### Valberedning

Charlotte Rider  
Göran Odenhall

#### Revisor

Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

#### *Teknisk förvaltning*

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

#### *Snöröjning*

Östuna Schakt & Transport AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	779	749	750	754
Resultat efter finansiella poster	-67	-83	-59	-29
Soliditet (%)	72	72	71	71
Belåning (kr/kvm)	9 795	9 903	10 412	10 520

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	111 900	-169 485	-83 053	<b>31 859 362</b>
Disposition av föregående års resultat:			-83 053	83 053	<b>0</b>
Årets avsättn. yttre UH-fond		38 070	-38 070		<b>0</b>
Årets resultat				-67 376	<b>-67 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 000 000</b>	<b>149 970</b>	<b>-290 608</b>	<b>-67 376</b>	<b>31 791 986</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-290 608
årets förlust	-67 376
	<b>-357 984</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	38 070
	-396 054
	<b>-357 984</b>

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.

ell  
R6

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	778 549	749 376
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>778 549</b>	<b>749 376</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-182 339	-168 688
Övriga externa kostnader	4	-88 801	-86 028
Personalkostnader		-52 568	-41 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 740	-353 740
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-677 448</b>	<b>-650 353</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 101</b>	<b>99 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 477	-182 076
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 477</b>	<b>-182 076</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-67 376</b>	<b>-83 053</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-67 376</b>	<b>-83 053</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-67 376</b>	<b>-83 053</b>

ER ER  
JR RG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 365 995	43 719 735
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 365 995</b>	<b>43 719 735</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 365 995</b>	<b>43 719 735</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 797	23 332
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 797</b>	<b>23 332</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		784 826	570 780
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>784 826</b>	<b>570 780</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>808 623</b>	<b>594 112</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 174 618</b>	<b>44 313 847</b>

EU EA  
RGR

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 000 000	32 000 000
Fond för yttre underhåll		149 970	111 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 149 970</b>	<b>32 111 900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-290 608	-169 485
Årets resultat		-67 376	-83 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-357 984</b>	<b>-252 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 791 986</b>	<b>31 859 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 892 500	12 223 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 892 500</b>	<b>12 223 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 331 250	135 000
Leverantörsskulder		13 070	15 829
Övriga skulder		0	938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	145 812	78 968
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 490 132</b>	<b>230 735</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 174 618</b>	<b>44 313 847</b>

OK  
Fors  
EG



## 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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter	638 600	620 001
Avgifter vatten och avlopp	86 028	75 504
Avgifter parkeringsplatser	53 862	53 862
Öresutjämning	59	9
	<b>778 549</b>	<b>749 376</b>

CA  
RA



### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
El för belysning	16 905	17 456
Vatten och avlopp	84 260	83 479
Sophämtning	35 100	36 504
Snöröjning	37 188	11 312
Reparations- och underhållskostnader	2 375	13 514
Teknisk förvaltning	6 511	6 423
	<b>182 339</b>	<b>168 688</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsförsäkringspremier	31 050	29 227
Förvaltningskostnader	29 698	29 166
Ersättningar till revisor	15 638	16 650
Service-/medlemsavg branschorganisation	4 280	4 190
Bankkostnader	2 792	2 574
Övriga externa kostnader	5 343	4 221
	<b>88 801</b>	<b>86 028</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 400 000</b>	<b>45 400 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 680 265	-1 326 525
Årets avskrivningar	-353 740	-353 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 034 005</b>	<b>-1 680 265</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 365 995</b>	<b>43 719 735</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	2 028 000	2 028 000
	<b>15 228 000</b>	<b>15 228 000</b>
Bokfört värde byggnader	33 339 995	33 693 735
Bokfört värde mark	10 026 000	10 026 000
	<b>43 365 995</b>	<b>43 719 735</b>

EA  
RG  
RG

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10 427	10 197
Förvaltningskostnader	7 422	7 263
Medlemsavgifter	4 320	4 280
Teknisk förvaltning	1 628	1 592
	<b>23 797</b>	<b>23 332</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,46	2026-03-25	4 241 250	4 286 250
Swedbank	1,42	2022-03-25	0	4 286 250
Swedbank	1,45	2024-03-25	3 741 250	3 786 250
			<b>7 982 500</b>	<b>12 358 750</b>

### Not 8 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår	135 000	135 000
Swedbank	4 196 250	0
	<b>4 331 250</b>	<b>135 000</b>

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas sedan år 2020 i enlighet med RevU18 som kortfristiga lån. Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. Ofta är avsikten att inte lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ska ersättas med ett nytt lån. Årets kortfristiga del består av 4 196 250 kr som ska sättas om samt av amortering 135 000 kr.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 370	1 486
Förutbetalda intäkter	72 990	55 115
Beräknade revisionsarvoden	17 000	17 125
Upplupna elkostnader	1 884	1 492
Upplupen snöröjning	0	3 750
Upplupna arvoden	40 000	0
Upplupna sociala avgifter	12 568	0
	<b>145 812</b>	<b>78 968</b>

EX  
Bo  
RG

### Not 10 Ställda säkerheter

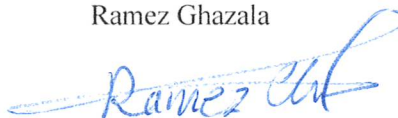
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>

Knivsta 2022-02-28

Evelinn Arfvidsson  
Ordförande



Ramez Ghazala



Eva Odenhall



Rickard Proos



### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-22.



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor

## 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 2021.

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 2021 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 22 april 2022



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor