

Årsredovisning
för
Brf Hällmarken i Knivsta
769629-5265

Räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Hällmarken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	29
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 14 juni 2017 och valde till:

Styrelseledamöter

Therese Cocks
Camilla Uddman
Emma Rikberg Simon
Johannes Rikberg
Marie Bye

Styrelsesuppleanter

Daniel Arfvidsson
Annica Brodin

Revisor

Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Föreningen höll extra föreningsstämma den 15 oktober 2017 med anledning av att styrelseledamöterna Camilla Uddman och Marie Bye trätt ut ur föreningen p.g.a. flytt. Sedan den extra föreningsstämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Therese Cocks ordförande
Anders Welander sekreterare
Emma Rikberg Simon
Niklas Göransson
Evelinn Bivefors

Styrelsesuppleanter

Daniel Arfvidsson
Johannes Rikberg
Annica Brodin

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	752	556
Resultat efter finansiella poster	2	22
Soliditet (%)	70,6	70,4

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 000 000	6 250	0	22 171	32 028 421
Disposition av föregående års resultat:			22 171	-22 171	0
Årets resultat				1 673	1 673
Belopp vid årets utgång	32 000 000	6 250	22 171	1 673	32 030 094

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 171
årets vinst	1 673
	23 844

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	33 790
i ny räkning överföres	-9 946
	23 844

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

Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	751 785	555 667
Övriga rörelseintäkter		0	53 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		751 785	609 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-136 553	-120 547
Övriga externa kostnader	4	-77 374	-55 048
Personalkostnader		-7 200	-12 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 740	-265 305
Summa rörelsekostnader		-574 867	-453 727
Rörelseresultat		176 918	155 540
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 245	-133 369
Summa finansiella poster		-175 245	-133 369
Resultat efter finansiella poster		1 673	22 171
Resultat före skatt		1 673	22 171
Årets resultat		1 673	22 171

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 780 955	45 134 695
Summa materiella anläggningstillgångar		44 780 955	45 134 695
Summa anläggningstillgångar		44 780 955	45 134 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	19 291	6 948
Summa kortfristiga fordringar		19 291	10 820
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		595 700	377 915
Summa kassa och bank		595 700	377 915
Summa omsättningstillgångar		614 991	388 735
SUMMA TILLGÅNGAR		45 395 946	45 523 430

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 000 000	32 000 000
Fond för yttre underhåll		6 250	6 250
Summa bundet eget kapital		32 006 250	32 006 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 171	0
Årets resultat		1 673	22 171
Summa fritt eget kapital		23 844	22 171
Summa eget kapital		32 030 094	32 028 421
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 128 750	13 263 750
Summa långfristiga skulder		13 128 750	13 263 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	135 000	135 000
Leverantörsskulder		25 508	0
Skatteskulder		26 864	26 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	49 731	69 396
Summa kortfristiga skulder		237 103	231 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 395 946	45 523 430

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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	634 560	555 667
Avgifter vatten och avlopp	60 000	0
Avgifter parkeringsplatser	53 856	0
Avgifter andrahandsupplåtelser	3 360	0
Öresutjämning	9	-26
Omdisposition föregående års avsnittsindelning	0	26
	751 785	555 667

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
El	17 339	14 303
Vatten	84 698	0
Sophämtning	28 661	26 045
Snöröjning Sandning	4 174	790
Yttre miljö	1 681	0
Omdisposition föregående års avsnittsindelning	0	79 409
	136 553	120 547

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskatt	0	26 864
Fastighetsförsäkring	21 464	13 896
Förvaltningskostnader	28 124	37 750
Revisionsarvoden	13 000	0
Service-/medlemsavg branschorganisation	4 030	0
Bankkostnader	2 207	0
Övriga externa kostnader	8 549	55 922
Omdisposition föregående års avsnittsindelning	0	-79 384
	77 374	55 048

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 400 000	1 876 000
Omklassificeringar	0	43 524 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
Ingående avskrivningar	-265 305	0
Årets avskrivningar	-353 740	-265 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-619 045	-265 305
Utgående redovisat värde	44 780 955	45 134 695
Bokfört värde byggnader	34 754 955	35 108 695
Bokfört värde mark	10 026 000	10 026 000
	44 780 955	45 134 695

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 110	6 948
Förvaltningskostnader	7 031	0
Medlemsavgifter	4 030	0
Upplupna intäkter	1 120	0
	19 291	6 948

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,12	2018-03-23	4 421 250	4 466 250
Swedbank	1,30	2019-03-25	4 421 250	4 466 250
Swedbank	1,53	2020-03-25	4 421 250	4 466 250
			13 263 750	13 398 750
Beräknad amortering nästkommmande räkenskapsår			135 000	135 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 455	1 960
Förutbetalda intäkter	48 276	58 471
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 965
	49 731	69 396

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000 13 500 000	13 500 000 13 500 000

Knivsta 2018- 04-09



Therese Cocks



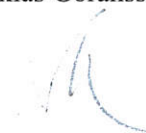
Anders Welanders

Emma Rikberg Simon



Evelinn Bivefors

Niklas Göransson



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-14.



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 2017.

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 2017 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Revision i Mälardalen AB

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 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 14 maj 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström'.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor