

# Årsredovisning

för

## Brf Hällmarken i Knivsta

769629-5265

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Hällmarken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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	28
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 28 maj 2018 och valde till:

#### **Styrelseledamöter**

Therese Cocks  
Evelinn Bivefors  
Emma Rikberg Simon  
Suzette Gidén  
Anders Welanders

#### **Styrelsesuppleanter**

Daniel Arfvidsson  
Johannes Rikberg

#### **Revisor**

Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Året 2018 har fortlöpt utan några större händelser inom föreningen, förvaltningen har skett utan några avvikelser från det normala. Den händelse som varit av väsentlig betydelse är att föreningen 2018-05-17 lät göra en garantibesiktning (2-årsbesiktning) med totalentreprenören TB samt ansvariga underentreprenörer. Besiktningen utfördes av byggkonsult Håkan Gustafsson AB och slututlåtande över att hittade anmärkningar åtgärdats skickades ut 2018-09-20.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	754	752	556
Resultat efter finansiella poster	-29	2	22
Soliditet (%)	71	71	70
Kassalikviditet (%)	339	259	168
Belåning (kr/kvm)	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).

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	32 000 000	6 250	22 171	1 673	<b>32 030 094</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 673	-1 673	<b>0</b>
Årets avsättn. yttre UH-fond		33 790	-33 790		<b>0</b>
Årets resultat				-29 077	<b>-29 077</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 000 000</b>	<b>40 040</b>	<b>-9 946</b>	<b>-29 077</b>	<b>32 001 017</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 946
årets förlust	-29 077
	<b>-39 023</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	33 790
	-72 813
	<b>-39 023</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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	753 918	751 785
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>753 918</b>	<b>751 785</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-128 445	-136 553
Övriga externa kostnader	4	-108 756	-77 374
Personalkostnader		-6 300	-7 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 740	-353 740
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-597 241</b>	<b>-574 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>156 677</b>	<b>176 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 754	-175 245
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-185 754</b>	<b>-175 245</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 077</b>	<b>1 673</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29 077</b>	<b>1 673</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-29 077</b>	<b>1 673</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 427 215	44 780 955
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 427 215</b>	<b>44 780 955</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 427 215</b>	<b>44 780 955</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	19 054	19 291
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 054</b>	<b>19 291</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		785 772	595 700
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>785 772</b>	<b>595 700</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>804 826</b>	<b>614 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 232 041</b>	<b>45 395 946</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 000 000	32 000 000
Fond för yttre underhåll		40 040	6 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 040 040</b>	<b>32 006 250</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 946	22 171
Årets resultat		-29 077	1 673
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-39 023</b>	<b>23 844</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 001 017</b>	<b>32 030 094</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 993 750	13 128 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 993 750</b>	<b>13 128 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	135 000	135 000
Leverantörsskulder		20 181	25 508
Skatteskulder		0	26 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	82 093	49 731
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>237 274</b>	<b>237 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 232 041</b>	<b>45 395 946</b>

## 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 obeskatade 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

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	619 976	634 560
Avgifter vatten och avlopp	75 504	60 000
Avgifter parkeringsplatser	53 856	53 856
Avgifter andrahandsupplåtelser	4 550	3 360
Öresutjämning	32	9
	<b>753 918</b>	<b>751 785</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
El	19 556	17 339
Vatten	77 228	84 698
Sophämtning	28 381	28 661
Snöröjning Sandning	1 152	4 174
Yttre miljö	1 970	1 681
Reparations- och underhållskostnader	158	0
	<b>128 445</b>	<b>136 553</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsförsäkring	23 266	21 464
Förvaltningskostnader	28 124	28 124
Revisionsarvoden	31 963	13 000
Service-/medlemsavg branschorganisation	4 030	4 030
Bankkostnader	2 582	2 207
Övriga externa kostnader	18 791	8 549
	<b>108 756</b>	<b>77 374</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-619 045	-265 305
Årets avskrivningar	-353 740	-353 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-972 785</b>	<b>-619 045</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 427 215</b>	<b>44 780 955</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärden mark	1 716 000	1 716 000
	<b>13 516 000</b>	<b>13 516 000</b>
Bokfört värde byggnader	34 401 215	34 754 955
Bokfört värde mark	10 026 000	10 026 000
	<b>44 427 215</b>	<b>44 780 955</b>



### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 913	7 110
Förvaltningskostnader	7 031	7 031
Medlemsavgifter	4 110	4 030
	<b>19 054</b>	<b>18 171</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,46	2021-03-25	4 376 250	4 421 250
Swedbank	1,30	2019-03-25	4 376 250	4 421 250
Swedbank	1,53	2020-03-25	4 376 250	4 421 250
			<b>13 128 750</b>	<b>13 263 750</b>
Beräknad amortering nästkommmande räkenskapsår			135 000	135 000

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 564	1 455
Förutbetalda intäkter	62 576	48 276
Beräknade revisionsarvoden	16 200	0
Upplupna elkostnader	1 753	0
	<b>82 093</b>	<b>49 731</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>

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

Knivsta 2019-04-11



Therese Cocks



Anders Welander



Emma Rikberg Simon



Evelinn Bivefors



Suzette Gidén

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15



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 2018.

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 2018 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 revisionsmed 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 2018 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 15 april 2019



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor