

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hälleborgen i Knivsta

769629-5141

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Revisionsberättelse	bil.

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vrå 1:754 i Knivsta kommun omfattande 22 lägenheter. Fastigheten förvärvades under 2016.

Brf Hälleborgen i Knivsta är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Styrelse

Rickard Westbom	ordförande
Karin Reijmar Brunnström	ledamot
Jennie Jansson	ledamot
Amanda Wiljeäng	ledamot
Malin Tannfors	suppleant
Niklas Göransson	suppleant
Robin Leanderson	suppleant

Revisor

Hans Wallerström Aukt. revisor Revision i Mälardalen

Föreningen har sitt säte i KNIVSTA.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	46
Antalet tillkommande medlemmar under året	10
Antalet avgående medlemmar	12
Antalet medlemmar vid årets utgång	44

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 319	1 293	1 166	0
Resultat efter finansiella poster	-150	-221	-113	0
Soliditet (%)	69,3	69,1	69,0	65,8
Kassalikviditet (%)	250,1	162,6	0,0	0,0
Skuldsättningsgrad (kr/kvm)	10 358	10 458	10 565	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Skuldsättningsgrad (kr/kvm) är den totala låneskulden inkl kommande års amortering i förhållande till BOA (totala bostadsarean)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	-113 383	-220 835	59 665 782
Disposition av föregående års resultat:		-220 835	220 835	0
Årets resultat			-149 744	-149 744
Belopp vid årets utgång	60 000 000	-334 218	-149 744	59 516 038

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-334 218
årets förlust	-149 744
	-483 962
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-483 962
	-483 962

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	1 319 402	1 292 868
Övriga rörelseintäkter		0	257
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 319 402	1 293 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-293 105	-240 292
Övriga externa kostnader	4	-86 143	-204 186
Personalkostnader	5	-36 725	-19 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-710 000	-710 000
Summa rörelsekostnader		-1 125 973	-1 174 388
Rörelseresultat		193 429	118 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader		-343 173	-339 576
Summa finansiella poster		-343 173	-339 572
Resultat efter finansiella poster		-149 744	-220 835
Resultat före skatt		-149 744	-220 835
Årets resultat		-149 744	-220 835

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	84 829 167	85 539 167
Summa materiella anläggningstillgångar		84 829 167	85 539 167
Summa anläggningstillgångar		84 829 167	85 539 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 260	18 477
Summa kortfristiga fordringar		29 264	18 481
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 009 899	803 668
Summa kassa och bank		1 009 899	803 668
Summa omsättningstillgångar		1 039 163	822 149
SUMMA TILLGÅNGAR		85 868 330	86 361 316

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 000 000	60 000 000
Summa bundet eget kapital		60 000 000	60 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-334 218	-113 383
Årets resultat		-149 744	-220 835
Summa fritt eget kapital		-483 962	-334 218
Summa eget kapital		59 516 038	59 665 782
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 836 875	26 190 000
Summa långfristiga skulder		25 836 875	26 190 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	370 000	270 000
Leverantörsskulder		13 195	130 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	132 222	104 793
Summa kortfristiga skulder		515 417	505 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 868 330	86 361 316

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*	1 197 424	1 292 868
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 340	0
Vatten och värme	119 638	0
	1 319 402	1 292 868

* I redovisat belopp 2018 ingår även överlåtelse- och pantsättningsavgifter samt utdebiterad vatten och värme förbrukning

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	27 843	0
El	6 431	6 260
Sophämtning	40 257	40 435
Snöröjning och sandning*	51 926	30 687
Reparation och underhåll	4 367	0
Övriga förvaltningskostnader	1 000	0
Vatten	122 379	121 935
Fastighetsförsäkring	38 902	40 975
	293 105	240 292

*Snöröjning dec 2018 bokfördes 2019.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ekonomisk förvaltning*	12 256	60 594
Konsultarvode (upprättande av energideklaration)	19 800	0
Kostnader för årsstämma	5 823	0
Revisionsarvoden	38 688	17 875
Övriga externa kostnader	9 576	125 717
	86 143	204 186

*Fastighetsskötsel bokfördes 2018 som ekonomisk förvaltning.

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	30 749	15 370
Sociala kostnader och pensionskostnader	5 976	4 540
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 725	19 910

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Avskrivning byggnader	710 000 710 000	710 000 710 000

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 900 000	86 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 900 000	86 900 000
Ingående avskrivningar	-1 360 833	-650 833
Årets avskrivningar	-710 000	-710 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 070 833	-1 360 833
Utgående redovisat värde	84 829 167	85 539 167
Taxeringsvärden byggnader	29 260 000	29 260 000
Taxeringsvärden mark	12 298 000	12 298 000
	41 558 000	41 558 000
Bokfört värde byggnader	68 929 167	69 639 167
Bokfört värde mark	15 900 000	15 900 000
	84 829 167	85 539 167

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	15 509	18 477
Förutbetalda medlemskap	4 470	0
Förutbetald kameral förvaltning	9 281	0
	29 260	18 477

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,33	2020-08-31	6 530 625	6 581 250
Swedbank	1,12	2020-11-25	6 581 250	6 648 750
Swedbank	1,5	2021-08-31	6 530 625	6 598 125
Swedbank	1,31	2022-12-22	6 564 375	6 631 875
			26 206 875	26 460 000
Beräknad amortering nästkommmande år			370 000	270 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	28 914	29 399
Övriga upplupna kostnader	23 468	627
Förutbetalda intäkter	79 840	74 767
	132 222	104 793

Not 11 Ställda säkerheter

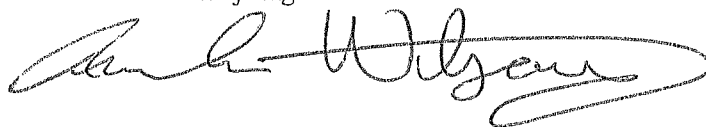
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Knivsta 2020- 02 - 04

Rickard Westbom



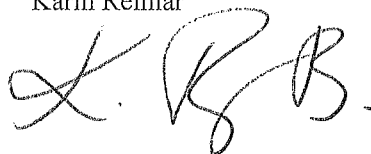
Amanda Wiljeäng



Jennie Jansson

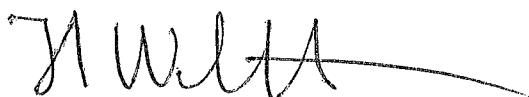


Karin Reimar



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03 - 13 .



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälleborg i Knivsta, org.nr 769629-5141.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälleborg 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 februari 2019 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 Hälleborgen 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.

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 13 mars 2020



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor