

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Hälleborgen i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

## Brf Hälleborg i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Brf Hälleborg i Knivsta är en äkta bostadsrättsförening.

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

##### Styrelse

Daniel Asplund, ordförande

Fridah Gomér, ledamot

Karin Reijmar Brunnström, ledamot

Göran Holm, ledamot

Malin Tannfors, ledamot

Ida Gomez Bergström, suppleant

Per Källsten, suppleant

Henrik Khan, suppleant

Föreningens säte är Knivsta.

##### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	46
Antal tillkommande medlemmar under året	5
Antal avgående medlemmar	-5
Antalet medlemmar vid årets utgång	46

##### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 165 955	0	0
Resultat efter finansiella poster	-113 382	0	0
Soliditet (%)	68,99	65,78	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

##### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 000 000	0	0	0	0
Årets resultat					-113 382
Belopp vid årets utgång	60 000 000	0	0	0	-113 382

## **Brf Hälleborg i Knivsta**

Org.nr. 769629-5141

### **Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Årets resultat	<u>-113 382</u>
	-113 382

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-113 382</u>
	-113 382

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Hälleborg i Knivsta**

Org.nr. 769629-5141

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter		1 165 955	0
Övriga rörelseintäkter		105 996	408 086
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 271 951</u>	<u>408 086</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-260 965	0
Övriga externa kostnader		-147 490	-408 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 833	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 059 288</u>	<u>-408 086</u>
<b>Rörelseresultat</b>		212 663	0
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-257	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 788	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-326 045</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-113 382	0
<b>Resultat före skatt</b>		-113 382	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-113 382</u>	<u>0</u>

**Brf Hälleborg i Knivsta**

Org.nr. 769629-5141

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	86 249 167	12 100 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	68 198 365
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>86 249 167</u>	<u>80 298 365</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		86 249 167	80 298 365
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		28 252	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>40 980</u>	<u>2 289 596</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		69 232	2 289 596
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>480 766</u>	<u>8 613 779</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		480 766	8 613 779
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		549 998	10 903 375
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 799 165</b>	<b>91 201 740</b>

**Brf Hälleborg i Knivsta**

Org.nr. 769629-5141

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 000 000	60 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		60 000 000	60 000 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-113 382	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-113 382	0
<b>Summa eget kapital</b>		59 886 618	60 000 000
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 460 000	26 696 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		26 460 000	26 696 250
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		270 000	270 000
Leverantörsskulder		49 737	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 810	4 235 490
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		452 547	4 505 490
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 799 165</b>	<b>91 201 740</b>

**Brf Hälleborg i Knivsta**

Org.nr. 769629-5141

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		212 663	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		650 833	0
Erhållen ränta mm		-257	0
Erlagd ränta		-325 788	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>537 451</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-28 252	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 248 616	-2 289 596
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		49 737	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-4 102 680	-19 203 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-1 295 128</u>	<u>-21 493 223</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	2	-6 601 635	-3 900 000
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	-56 545 575
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-6 601 635</u>	<u>-60 445 575</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		0	60 000 000
Upptagna långfristiga lån		0	26 696 250
Amortering långfristiga lån		-236 250	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-236 250</u>	<u>86 696 250</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		-8 133 013	4 757 452
Likvida medel vid årets början		8 613 779	3 856 327
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>480 766</u>	<u>8 613 779</u>

## Brf Hälleborg i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

### NOTER

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Värderingsprinciper

##### Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar av 1% baserad på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Någon avskrivning har ännu inte påbörjats.

### Noter till resultaträkningen

### Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 100 000	8 200 000
Inköp	6 601 635	3 900 000
Omklassificeringar	68 198 365	0
Utgående anskaffningsvärden	86 900 000	12 100 000
Årets avskrivningar	-650 833	0
Utgående avskrivningar	-650 833	0
Redovisat värde	86 249 167	12 100 000

  

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 198 365	11 652 790
Inköp	0	56 545 575
Omklassificeringar	-68 198 365	0
Utgående anskaffningsvärden	0	68 198 365
Redovisat värde	0	68 198 365

  

Not 4 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 080 000	1 080 000
Förfaller senare än 5 år	25 380 000	25 616 250

### Övriga noter



## Brf Hälleborg i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

### NOTER

#### Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Alingsås den 17 april 2018,



Daniel Asplund



Fridah Gomér



Göran Holm



Karin Reijmar Brunnström



Malin Tannfors

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2018

  
Lennart Persson

Auktoriserad revisor



## 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 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 eventuella 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 Hälleborg i Knivsta för år 2017 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.

### 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 överträdelse 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.

Göteborg den 18/4 2018



Lennart Persson

Auktoriserad revisor

