

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hälleborgen i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

Ida Gomez Bergström, ledamot

Göran Holm, ledamot

Malin Tannfors, ledamot

Karin Reijmar Brunnström, suppleant

Erik Kinell, suppleant

Andreas Törning, suppleant

Föreningens säte är Knivsta.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	46
Antal tillkommande medlemmar under året	6
Antal avgående medlemmar	-6
Antalet medlemmar vid årets utgång	46

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 292 868	1 165 955	0	0
Resultat efter finansiella poster	-220 835	-113 382	0	0
Soliditet (%)	69,08	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	-113 382
Årets resultat					-220 835
Belopp vid årets utgång	60 000 000	0	0	0	-334 217

Brf Hälleborgen i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -113 382

Årets resultat -220 835

-334 217

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning -334 217

-334 217

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		1 292 868	1 165 955
Övriga rörelseintäkter		257	105 996
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 293 125</u>	<u>1 271 951</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-300 886	-260 965
Övriga externa kostnader		-143 592	-147 490
Personalkostnader		-19 910	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-710 000	-650 833
Summa rörelsekostnader		<u>-1 174 388</u>	<u>-1 059 288</u>
Rörelseresultat		118 737	212 663
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 576	-325 788
Summa finansiella poster		<u>-339 572</u>	<u>-326 045</u>
Resultat efter finansiella poster		-220 835	-113 382
Resultat före skatt		-220 835	-113 382
Årets resultat		<u>-220 835</u>	<u>-113 382</u>

Brf Hälleborg i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

2

85 539 167

86 249 167

Summa materiella anläggningstillgångar

85 539 167

86 249 167

Summa anläggningstillgångar

85 539 167

86 249 167

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

28 252

Övriga fordringar

4

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 477

40 980

Summa kortfristiga fordringar

18 481

69 232

Kassa och bank

Kassa och bank

803 669

480 766

Summa kassa och bank

803 669

480 766

Summa omsättningstillgångar

822 150

549 998

SUMMA TILLGÅNGAR**86 361 317****86 799 165**

Brf Hälleborg i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2018-12-31

2017-12-31

60 000 000

60 000 000

-113 382

-220 835

-334 217

59 665 783

26 190 000

26 190 000

270 000

130 741

104 793

505 534

86 361 317

60 000 000

60 000 000

0

-113 382

-113 382

59 886 618

26 460 000

26 460 000

270 000

49 737

132 810

452 547

86 799 165

3

Brf Hälleborg i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		118 737	212 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		710 000	650 833
Erhållen ränta mm		4	-257
Erlagd ränta		-339 576	-325 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>489 165</u>	<u>537 451</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		28 252	-28 252
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		22 499	2 248 616
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		81 004	49 737
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-28 017	-4 102 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>592 903</u>	<u>-1 295 128</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	-6 601 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-6 601 635</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-270 000	-236 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-270 000</u>	<u>-236 250</u>
Förändring av likvida medel		322 903	-8 133 013
Likvida medel vid årets början		480 766	8 613 779
Likvida medel vid årets slut		<u>803 669</u>	<u>480 766</u>

Brf Hälleborgen 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.

Noter till resultaträkningen

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 900 000	12 100 000
Inköp	0	6 601 635
Omklassificeringar	0	68 198 365
Utgående anskaffningsvärden	86 900 000	86 900 000
Ingående avskrivningar	-650 833	0
Årets avskrivningar	-710 000	-650 833
Utgående avskrivningar	-1 360 833	-650 833
Redovisat värde	85 539 167	86 249 167

Not 3 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 080 000	1 080 000
Förfaller senare än 5 år	25 110 000	25 380 000

Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Hälleborgen i Knivsta

Org.nr. 769629-5141

NOTER

20/2-2019

Knivsta



Daniel Asplund



Fridah Gomér



Göran Holm



Ida Gomez Bergström



Malin Lannfors

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/2 2019.



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 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 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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Hälleborgen 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.

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.

Göteborg den 26 februari 2019



Lennart Persson

Auktoriserad revisor