

Årsredovisning
för
Brf Hasselbacken

716422-2478

Räkenskapsåret
2015-09-01 – 2016-08-31



Styrelsen för Brf Hasselbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-02-19.

Föreningens fastigheter, Gredelby 26:1 och 27:1, bebyggdes 1989-90 av JM och är belägna i Knivsta kommun.

På fastigheterna finns 19 st bostadshus innehållande 142 lägenheter.

Dessutom finns 73 garage och 118 p-platser, 1 kvartersgård, fristående förråd, tvättstuga och soprum.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

38 st 2 rum och kök

62 st 3 rum och kök

30 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 986 kvm

Tre av lägenheterna, vilka upplåts av kommunen, hyrs ut som förskola.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 268 kronor per bostadslägenhet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen betalar även kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 7 412 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 45 410 153 (45 410 153) kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Försäkringens förfallodag är 2017-05-01.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-02-25 bestått av:

Ordinarie	Mette Bälter Staffan Falk K-G Ericsson Anders Bergström Rickard Limont Inga-Britt Marcusson Gudrun Nilsson	Ordförande t.o.m. 2016-09-30, avgår därefter Ordförande fr.o.m. 2016-10-01
Suppleanter	Tommy Morin Jill af Edholm	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Staffan Falk, K-G Ericsson och Anders Bergström samt suppleanterna Tommy Morin och Jill af Edholm.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Borev Revisionsbyrå AB Föreningens revisor vakant
-----------	--

Suppleant	Vakant
-----------	--------

Valberedning	Vakant
--------------	--------

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har Staffan Falk varit.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Svanängs Fastighetsservice AB.

Städning har ombesörjts av Svanängs Fastighetsservice AB t.o.m. 2015-12-31 och därefter YK Service.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

OVK besiktning har skett 2015.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 209 916 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 896 435 kr, varav 896 435 kr har belastat den yttre reparationsfonden.

Byte av räcken och skyltar vid parkeringarna, kompletterande asfaltering samt genomgång, lagning och komplettering av eluttag vid parkering gjordes vecka 11-18. Under sommaren har inspektion, reparation och komplettering till godkända krav utförts på samtliga lekplatser. Under året har även ventilationssystemet besiktigats och rengjorts i samtliga flerfamiljshus och radhus. Byte av fläktar i ventilationssystem i samtliga flerfamiljshus och i två radhus utfördes vecka 24-32.

Föreningen har förhandlat med banken om räntor och det beslutades att byta bank från Swedbank till SBAB. Bytet har påbörjats och fortsätter i början av nästa räkenskapsår.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 16 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 183 medlemmar, avgående 19 och tillkommande 23, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 187 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Övrigt

Brandvarnarna i lägenheterna tillhör respektive lägenhet vilket innebär att underhållet (byte av batteri) ombesörjs av lägenhetsinnehavaren.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning(tkr)	9 361	9 377	9 458	9 485
Resultat efter finansiella poster(tkr)	1 734	-66	-318	1 476
Soliditet (%)	27	26	25	25
Kassalikviditet (%)	155	103	106	152
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	375	375	375	375
Ianspråktagande yttre reparationsfond(tkr)	896	2 213	2 728	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	787	787	787	787
Lån kronor per kvm yta	7 253	7 385	7 518	7 650

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 281 454
årets vinst	1 734 291
	18 015 745

disponeras så att i ny räkning överföres	18 015 745
	18 015 745

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 361 437	9 376 926
Övriga rörelseintäkter		43 946	51 345
Summa rörelseintäkter		9 405 383	9 428 271
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 029 344	-6 449 859
Övriga externa kostnader	5	-271 670	-303 239
Personalkostnader	6	-386 168	-349 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 829	-1 358 829
Summa rörelsekostnader		-7 046 011	-8 461 134
Rörelseresultat		2 359 372	967 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 011	4 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 092	-1 037 252
Summa finansiella poster		-625 081	-1 032 841
Resultat efter finansiella poster		1 734 291	-65 704
Resultat före skatt		1 734 291	-65 704
Årets resultat		1 734 291	-65 704

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	106 590 369	107 949 198
Summa materiella anläggningstillgångar		106 590 369	107 949 198
Summa anläggningstillgångar		106 590 369	107 949 198
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		4 133	2 549
Övriga fordringar	8	1 022 147	704 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	266 447	264 538
Summa kortfristiga fordringar		1 292 727	971 929
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 573 269	2 193 460
Summa kassa och bank		3 573 269	2 193 460
Summa omsättningstillgångar		4 865 996	3 165 389
SUMMA TILLGÅNGAR		111 456 365	111 114 587

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 984 961	10 984 961
Yttre reparationsfond		1 091 536	1 612 971
Summa bundet eget kapital		12 076 497	12 597 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 281 454	15 825 723
Årets resultat		1 734 291	-65 704
Summa fritt eget kapital		18 015 745	15 760 019
Summa eget kapital		30 092 242	28 357 951
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	78 225 069	79 680 669
Övriga skulder		2 400	2 400
Summa långfristiga skulder		78 227 469	79 683 069
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 455 600	1 455 600
Leverantörsskulder		510 283	307 534
Skatteskulder		24 702	19 350
Övriga skulder	12	77 452	60 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 068 617	1 230 235
Summa kortfristiga skulder		3 136 654	3 073 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 456 365	111 114 587
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Gredelby 26:1		21 194 000	21 194 000
Gredelby 27:1		81 075 000	81 075 000
Summa ställda säkerheter		102 269 000	102 269 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 375 000 kronor och ianspråktagande med 896 435 kronor avseende 2015/2016.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Hysesintäkter garage och p-platser	374 124	364 202
Hysesintäkter övriga	7 200	7 200
Årsavgifter bostäder	8 647 404	8 647 404
Hysesbortfall	-19 720	-17 829
Debiterade elavgifter	352 429	375 949
Övriga ersättningar och intäkter	37 970	46 490
Övriga intäkter ej moms	5 976	4 855
	9 405 383	9 428 271

Not 3 Underhållskostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Löpande reparationer	214 479	204 067
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	896 435	2 395 239
	1 110 914	2 599 306

Not 4 Driftkostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Fastighetsskötsel entreprenad	320 696	329 849
Städning entreprenad	133 485	156 796
Obligatorisk ventilationskontroll	0	22 500
Besiktning	13 448	6 755
Serviceavtal	15 600	6 141
Yttre skötsel	55 776	12 088
Fastighetsel	646 318	701 011
Uppvärmning	1 319 297	1 286 602
Vatten	490 674	452 794
Sophämtning	244 649	212 479
Fastighetsförsäkring	119 020	114 609
Kabel-TV / Internet	263 966	261 905
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	295 500	287 025
	3 918 429	3 850 554

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Administration, kontor och övrigt	31 103	37 610
Revisionsarvode	22 138	22 594
Förvaltningsarvode	126 745	123 652
Övriga externa tjänster/kostnader	48 269	87 065
Övriga förbrukningsinventarier/material	43 415	32 318
	271 670	303 239

Not 6 Personalkostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Styrelsearvode	205 139	173 655
Löner övriga	38 296	58 200
Löner/arvode vicevärd	72 000	51 000
Kostnadsersättningar	118	0
Sociala avgifter	68 088	65 901
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	2 527	450
	386 168	349 206

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	106 526 203	106 526 203
Ingående anskaffningsvärden gemensamhetsanläggning	1 460 156	1 460 156
Ingående anskaffningsvärden mark	6 037 000	6 037 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 023 359	114 023 359
Ingående avskrivningar	-6 074 161	-4 715 332
Årets avskrivningar	-1 358 829	-1 358 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 432 990	-6 074 161
Utgående redovisat värde	106 590 369	107 949 198
Taxeringsvärden byggnader	71 924 000	65 009 000
Taxeringsvärden mark	25 902 000	22 129 000
	97 826 000	87 138 000

Byggnadernas anskaffningsvärde, 107 217 000 kronor har reducerats med investeringsbidrag på 690 798 kronor.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Avräkning skattekonto	592	557
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 021 555	704 285
	1 022 147	704 842

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 901	77 069
Upplupna ränteintäkter	5 646	85
Förutbetald renhållningsavgift	2 806	0
Förutbetald kabel-TV	8 984	8 786
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 110	178 598
	266 447	264 538

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 984 961	1 612 971	15 825 723	-65 704
Årets reservering		375 000	-375 000	
Årets ianspråktagande		-896 435	896 435	
Disposition av föregående års resultat:			-65 704	65 704
Årets resultat				1 734 291
Belopp vid årets utgång	10 984 961	1 091 536	16 281 454	1 734 291

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
Swedbank Hypotek AB	0,671	Rörlig	23 499 951	23 579 951
Swedbank Hypotek AB			0	21 399 244
Swedbank Hypotek AB	0,671	Rörlig	14 655 576	14 672 376
Swedbank Hypotek AB	0,671	Rörlig	12 041 807	12 161 807
Swedbank Hypotek AB	0,644	Rörlig	9 284 091	9 322 891
SBAB	0,84	Rörlig	20 199 244	0
			79 680 669	81 136 269
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 455 600	-1 455 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 402 669 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Inre reparationsfond	47 781	47 781
Mervärdesskatt	2 560	2 560
Källskatter	13 378	6 009
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 546	4 498
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	5 187	0
	77 452	60 848

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Upplupna löner och arvoden	0	16 200
Upplupna sociala avgifter	1 257	4 935
Upplupna räntekostnader	76 900	57 093
Förskottsbetalda hyror och avgifter	717 910	712 476
Upplupna vatten avgifter	84 474	81 000
Upplupna driftskostnader	20 376	0
Upplupna uppvärmningskostnader	59 188	75 734
Upplupna elavgifter	52 204	58 072
Upplupna renhållningsavgifter	32 794	27 600
Upplupna reparationer och underhåll	0	168 125
Beräknat arvode för revision	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	514	6 000
	1 068 617	1 230 235

Knivsta den

Mette Bälter

K-G Ericsson

Anders Bergström

Inga-Britt Marcusson

Rickard Limont

Gudrun Nilsson

Staffan Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats . den 20 januari 2017

Borev Revisionsbyrå AB

Godkänd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hasselbacken i Knivsta, org.nr. 716422 - 2478

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Hasselbacken i Knivsta, för år 2015-09-01 – 2016-08-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 augusti 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015-09-01 – 2016.08.31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 20 januari 2017



Tomas Jonasson

Godkänd revisor