

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

Brf Hasselbacken

Org nr 716422-2478

Styrelsen för Brf Hasselbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 1 315 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 0,75 % av taxeringsvärdet eller 7 687 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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Försäkringens förfallodag är 2018-05-01.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-02-16 bestått av:

Ordinarie	Staffan Falk K-G Ericsson Anders Bergström Rickard Limont Inga-Britt Marcusson Gudrun Nilsson Anders Mörtzell	Ordförande
Suppleanter	Tommy Morin Peter Johansson	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Rickard Limont, Inga-Britt Marcusson och Gudrun Nilsson samt suppleanterna Tommy Morin och Peter Johansson.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Borev Revisionsbyrå AB Föreningens revisor Oscar Eklund
Suppleant	Vakant

Valberedning	Katarina Forsell Anna-Karin Olsson
--------------	---------------------------------------

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2016-11-10 p.g.a. stadgeändring.

Vicevärd för föreningen har Staffan Falk varit.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen. Dock utförs förhandling av räntor, hantering av lån samt attestering av fakturor av styrelsen.

Den tekniska förvaltningen utförs av styrelsen, med hjälp av konsulter om nödvändigt.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Svanängs Fastighetsservice AB.

Städning har ombesörjts av YK Service.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

OVK-besiktning har skett 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 185 383 kr.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 142 268 kr, vilket har belastat resultatet.

Under året har rensning och högtrycksspolning av avloppen i samtliga lägenheter och radhus genomförts. Målning utvändigt av samtliga radhus har utförts från juni till augusti och kommer att fortsätta under september. I samband med målningen kompletterades tätningen runt fönstren i punkthus på Högåsvägen 15 och 19.

Bekämpning av angrepp av skadedjur i en lägenhet på Högåsvägen 27 har genomförts. Efter avslutad bekämpning har Knivsta Kommun, som äger lägenheten, helrenoverat den. Reparation och torkning av vattenskada i bjälklag på Högåsvägen 13 har påbörjats.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 14 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 187 medlemmar, avgående 19 och tillkommande 16, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 184 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Januari månad har varit halvt avgiftsfri. Styrelsen bedömer att ingen avgiftshöjning behöver göras för närvarande.

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 (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning(tkr)	8 999	9 361	9 377	9 458
Resultat efter finansiella poster(tkr)	43	1 734	-66	-318
Soliditet (%)	27	27	26	25
Kassalikviditet (%)	123	155	103	106
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	1 650	375	375	375
Ianspråktagande yttre reparationsfond(tkr)	0	896	2 213	2 728
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	787	787	787	787
Lån kr/kvm yta	7 114	7 253	7 385	7 518

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	10 984 961	1 091 536	16 281 454	1 734 291	30 092 242
Reservering till fond för yttre underhåll		1 650 000	- 1 650 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Balanseras i ny räkning			1 734 291	-1 734 291	
Årets resultat				43 257	43 257
Belopp vid årets utgång	10 984 961	2 741 536	16 365 745	43 257	30 135 499

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 365 745
årets vinst	43 257
	16 409 002

disponeras så att i ny räkning överföres	16 409 002
	16 409 002

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

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 999 444	9 361 437
Övriga rörelseintäkter		51 364	43 946
Summa rörelseintäkter		9 050 808	9 405 383
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 297 034	-5 029 344
Övriga externa kostnader	5	-331 305	-271 670
Personalkostnader	6	-365 660	-386 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 829	-1 358 829
Summa rörelsekostnader		-8 352 829	-7 046 011
Rörelseresultat		697 979	2 359 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 816	9 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 538	-634 092
Summa finansiella poster		-654 722	-625 081
Resultat efter finansiella poster		43 257	1 734 291
Resultat före skatt		43 257	1 734 291
Årets resultat		43 257	1 734 291

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 231 540	106 590 369
Summa materiella anläggningstillgångar		105 231 540	106 590 369
Summa anläggningstillgångar		105 231 540	106 590 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 673	4 133
Övriga fordringar	8	1 067 956	1 022 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	278 720	266 447
Summa kortfristiga fordringar		1 350 349	1 292 727
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 841 682	3 573 269
Summa kassa och bank		3 841 682	3 573 269
Summa omsättningstillgångar		5 192 031	4 865 996
SUMMA TILLGÅNGAR		110 423 571	111 456 365

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 984 961	10 984 961
Yttre reparationsfond		2 741 536	1 091 536
Summa bundet eget kapital		13 726 497	12 076 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 365 745	16 281 454
Årets resultat		43 257	1 734 291
Summa fritt eget kapital		16 409 002	18 015 745
Summa eget kapital		30 135 499	30 092 242
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	76 051 469	78 225 069
Övriga skulder		3 000	2 400
Summa långfristiga skulder		76 054 469	78 227 469
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 100 000	1 455 600
Leverantörsskulder		187 683	510 283
Skatteskulder		25 643	24 702
Övriga skulder	12	73 688	77 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 846 589	1 068 617
Summa kortfristiga skulder		4 233 603	3 136 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 423 571	111 456 365

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföreling görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 1 650 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor avseende 2016/2017.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Hysesintäkter garage och p-platser	374 124	374 124
Hysesintäkter övriga	7 200	7 200
Årsavgifter bostäder	8 647 404	8 647 404
Rabatter årsavgifter bostäder	-360 297	0
Hysesbortfall	-22 249	-19 720
Debiterade elavgifter	360 462	352 429
Återvunna tidigare avskrivna avgiftsfordringar	3 514	0
Övriga ersättningar och intäkter	38 650	37 970
Övriga intäkter	2 000	5 976
	9 050 808	9 405 383

Not 3 Underhållskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löpande reparationer	185 383	214 479
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 142 268	896 435
	2 327 651	1 110 914

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Fastighetsskötsel entreprenad	320 696	320 696
Städning entreprenad	133 321	133 485
Obligatorisk ventilationskontroll	7 500	0
Besiktning	7 065	13 448
Serviceavtal	7 837	15 600
Yttre skötsel	49 334	55 776
Fastighetsel	625 115	646 318
Uppvärmning	1 349 709	1 319 297
Vatten	510 218	490 674
Sophämtning	245 900	244 649
Fastighetsförsäkring	128 239	119 020
Självrisk/reparation försäkringsskador	12 674	0
Kabel-TV / Internet	266 173	263 966
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	305 602	295 500
	3 969 383	3 918 429

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Administration, kontor och övrigt	29 454	31 103
Revisionsarvode	24 248	22 138
Förvaltningsarvode	129 340	126 745
Övriga externa tjänster/kostnader	95 673	48 269
Övriga förbrukningsinventarier/material	52 590	43 415
	331 305	271 670

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Styrelsearvode	207 139	205 139
Löner övriga	24 600	38 296
Löner/arvode vicevärd	72 000	72 000
Kostnadsersättningar	0	118
Sociala avgifter	61 561	68 088
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	360	2 527
	365 660	386 168

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
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	-7 432 990	-6 074 161
Årets avskrivningar	-1 358 829	-1 358 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 791 819	-7 432 990
Utgående redovisat värde	105 231 540	106 590 369
Taxeringsvärden byggnader	71 924 000	71 924 000
Taxeringsvärden mark	25 902 000	25 902 000
	97 826 000	97 826 000

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



Not 8 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avräkning skattekonto	596	592
Avräkning klientmedel	1 067 360	1 021 555
	1 067 956	1 022 147

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 676	83 901
Upplupna ränteintäkter	10 468	5 646
Förutbetalda renhållningsavgift	3 098	2 806
Förutbetalda kabel-TV	9 156	8 984
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 323	165 110
	278 721	266 447

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
SBAB	0,77	rörlig 3-mån	26 125 000	0
SBAB	0,77	rörlig 3-mån	26 125 000	0
SBAB	0,71	rörlig 3-mån	25 901 469	0
SBAB			0	20 199 244
Swedbank Hypotek AB			0	23 499 951
Swedbank Hypotek AB			0	14 655 576
Swedbank Hypotek AB			0	12 041 807
Swedbank Hypotek AB			0	9 284 091
			78 151 469	79 680 669
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 100 000	-1 455 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 651 469 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Gredelby 26:1	21 194 000	21 194 000
Gredelby 27:1	81 075 000	81 075 000
	102 269 000	102 269 000

Not 12 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Inre reparationsfond	47 781	47 781
Mervärdesskatt	2 560	2 560
Källskatter	10 798	13 378
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	6 985	8 546
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	5 564	5 187
	73 688	77 452

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	1 257	1 257
Upplupna räntekostnader	92 740	76 900
Förskottsbetalda hyror och avgifter	710 892	717 910
Upplupna vattenavgifter	92 187	84 474
Upplupna driftskostnader	27 387	20 376
Upplupna uppvärmningskostnader	59 419	59 188
Upplupna elavgifter	55 503	52 204
Upplupna renhållningsavgifter	32 703	32 794
Upplupna reparationer och underhåll	750 500	0
Beräknat arvode för revision	24 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	514
	1 846 588	1 068 617

Knivsta den 14 december 2017



K-G Ericsson



Anders Bergström



Rickard Limont




Inga-Britt Marcusson



Gudrun Nilsson




Staffan Falk



Anders Mörtzell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-01-31

Borev Revisionsbyrå AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Oscar Eklund
Revisor

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hasselbacken i Knivsta för år 2016.09.01 – 2017.08.31

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 och 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 de 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

Mitt 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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 Brf Hasselbacken i Knivsta, för år 2016.09.01 – 2017.08.30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 någon 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 disposition 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala den 31 januari 2018



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Till styrelsen för Brf Hasselbacken i Knivsta
Vicevärdsexpeditionen
Högåsvägen 1
741 41 KNIVSTA

Rapport från granskning av räkenskaper, årsredovisning samt styrelsens förvaltning av Brf Hasselbacken i Knivsta, verksamhetsår 2016.09.01 – 2017.08.31

Sammanfattning av iakttagelser efter avslutad granskning. Iakttagelserna är inte av sådan väsentlig betydelse att de föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Förvaltningsrevisionen:

Styrelseledamoten Anders Mörtzell och styrelsesuppleanten Peter Johansson är inte korrekt registrerade hos Bolagsverket

Kan rättas till i samband med registrering av eventuella nyval vid årsstämman 2018

Ordförande och vicevärd skall inte vara samma person.
(Vilket även föreningsrevisorn påpekat i sin analys av styrelsens agerande i samband med vattenskadnan).

Uppsala den 31 januari 2018

Lars Jonasson
Revisorsassistent

Bolagets firma

BOREV Bolandsplans revisionsbyrå Aktiefbolag

Org.nr

556355-5381

Postadress

Box 878
751 08 UPPSALA

Internetadress

www.borev.com

E-post

borev.revisionsbyra@swipnet.se

Besöksadress

Bolandsgatan 15 G2

Telefon

018-69 48 90

Telefax

018-12 29 41

Plusgiro

498 58 77 - 2

Bankgiro

5704 - 8746

Revisionsberättelse föreningsrevisor

Jag har granskat förenklade årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hasselbacken i Knivsta, org. Nr 716422 – 2478. För räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31 avger jag härmed följande revisorsberättelse.

Under verksamhetsåret har en särskild granskning av styrelsens åttaganden i ett enskilt fall utförts och redovisats separat på uppdrag av årsstämman 2017. Den granskningen ingår inte i sin helhet i denna revisorsberättelse.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

En notering kvarstår från tidigare års granskning, att avskrivningen av föreningens tillgångar ej överensstämmer med den totala amortering som görs av skulderna på dessa tillgångar, utan att det går att finna en skriftlig plan eller motsvarande beslut på detta. Det blir tydligt när föreningen under 2016 ändrade tiden på avskrivning från 60 år till 100 år, med bibehållen eller ökande amortering. I sig är det inget fel att göra så i redovisningen, men det kan av medlemmarna uppfattas ottydligt om det inte kommunicerats något beslut eller plan på detta.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Knivsta den 31 januari 2018



Oscar Eklund
Föreningsrevisor

Förslag till nya stadgar för brf Hasselbacken i Knivsta.

För er kännedom så är det bland annat § 8 och § 9 som har förändrats jämfört med föreningens nu gällande stadgar.

§8 i 2:a stycket, För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens **utgifter**, (nuvarande stadgar kostnader). Även ett förtydliganden har gjorts, att andelstal baseras på respektive lägenhets insats.

§8 Ett tillägg har gjorts att styrelsen har möjlighet att ta ut en särskild avgift vid andrahandsupplåtelse.

§9 Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningen hus etc. Stycket i nuvarande stadgar minst% av byggnadskostnaden för föreningens hus har tagits bort.

§9 Stämman ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel. (Nuvarande stadgar styrelsen).

Eftersom lagen om ekonomiska föreningar uppdaterades 1 juli 2016 har även kallelsetid och förfarande ändrats och möjliggör personlig e-post kallelse, se § 17.

Avlämnade av årsredovisning till revisorn, samt tillgänglighållande till medlemmarna av årsredovisning och revisionsberättelse har skett enligt § 15. Revisorn ska i sin tur avlämna revisionsberättelsen senast 3 veckor innan stämman enligt § 16.

Eftersom era nuvarande stadgar är några år gamla så kan även förändringar ha skett i ett antal övriga paragrafer.

Bl a §18 tiden för att lämna in motioner (" före den 30 september") har ändrats till:
"Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda, lämpligen då tidpunkten för stämman meddelas.

samt att

§27 ("En bostadsrättshavare har rätt att säga upp sin bostadsrätt") utgår.