

Styrelsen för Brf Hasselbacken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 2019-01-17.

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 1 377 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 8 049 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 2020-06-01.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-02-21 bestått av:

Ordinarie	Gudrun Nilsson Anders Bergström Aron Caselunghe Inga-Britt Marcusson K-G Ericsson Anders Mörtzell Magnus Kalm	ordförande
Suppleanter	Tommy Morin Alice Vasenius Carin Myrsell	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Gudrun Nilsson, Aron Caselunghe och Inga-Britt Marcusson samt suppleanterna Tommy Morin, Alice Vasenius och Carin Myrsell.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Kirsi Jansson (vald av styrelsen på uppdrag av stämman) Oscar Eklund (föreningens ordinarie revisor)
Suppleant	Wilhelm Raab (föreningens revisorssuppleant)

Valberedning	Nina Högberg Anna-Karin Olsson	sammankallande
--------------	-----------------------------------	----------------

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har Staffan Falk varit. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB - del av 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 Glans & Fresh i Sverige AB.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.
OVK-besiktning har skett 2015.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 222 301 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 329 577 kronor, vilket har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Vattenskadan i badrummet på Högåsvägen 13 har besiktigats och godkändes 29 september. Ytterligare två vattenskador i kök har inträffat under perioden och åtgärdats i enlighet med föreningens stadgar.

En avloppstam har spruckit, den fick ersättas samtidigt som två badrum fick byggas om. Allt utfördes enligt gällande standard och ersattes delvis av föreningens försäkring.

En medlem har avhysts på grund av obetalade avgifter.

Garage och garageportar har reparerats i omgångar. Garaget till en permobil har flyttats bort från huset.

Sättning i ett av husen har rapporterats. En noggrann undersökning har visat att huset har sjunkit mindre än 2 cm och avstannat efter det att två björkar tagits bort.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 15 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 178 medlemmar, avgående 17 och tillkommande 18, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 179 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Halva januari månad har varit 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 expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	8 981	9 322	8 999	9 361
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 409	2 380	43	1 734
Soliditet (%)	31	30	27	27
Kassalikviditet (%)	167	158	123	155
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	0	1 650	1 650	375
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	0	896
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	787	787	787	787
Lån kr/kvm bostadsyta per balansdag	6 643	6 866	7 114	7 253

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	10 984 961	4 391 536	14 759 003	2 380 244	32 515 744
<i>Disposition:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		0	0		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Balanseras i ny räkning			2 380 244	-2 380 244	
Årets resultat				1 408 991	1 408 991
Belopp vid årets utgång	10 984 961	4 391 536	17 139 247	1 408 991	33 924 735

Tidigare har styrelsen varit beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel. Enligt nyregistrerade stadgar ska beslutande organ numera vara stämman. Därför har ingen reservering eller ianspråktagande skett under räkenskapsår 2018/2019, förslag till resultatdisposition visas istället nedan och bokförs efter kommande årsstämmas beslut.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 139 247
årets vinst	1 408 991
	18 548 238

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 650 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-329 577
i ny räkning överföres	17 227 815
	18 548 238

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

9

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 980 995	9 322 199
Övriga rörelseintäkter		332 693	58 389
Summa rörelseintäkter		9 313 688	9 380 588
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 232 129	-4 354 571
Övriga externa kostnader	5	-288 893	-302 607
Personalkostnader	6	-382 019	-415 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 829	-1 358 829
Summa rörelsekostnader		-7 261 870	-6 431 513
Rörelseresultat		2 051 818	2 949 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 400	14 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 227	-583 524
Summa finansiella poster		-642 827	-568 831
Resultat efter finansiella poster		1 408 991	2 380 244
Resultat före skatt		1 408 991	2 380 244
Årets resultat		1 408 991	2 380 244

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	102 513 882	103 872 711
Summa materiella anläggningstillgångar		102 513 882	103 872 711
Summa anläggningstillgångar		102 513 882	103 872 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		451	48 200
Övriga fordringar	8	861 384	1 221 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	285 533	294 108
Summa kortfristiga fordringar		1 147 368	1 564 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 541 895	3 838 254
Summa kassa och bank		4 541 895	3 838 254
Summa omsättningstillgångar		5 689 263	5 402 312
SUMMA TILLGÅNGAR		108 203 145	109 275 023

9

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 984 961	10 984 961
Yttre reparationsfond		4 391 536	4 391 536
Summa bundet eget kapital		15 376 497	15 376 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 139 247	14 759 003
Årets resultat		1 408 991	2 380 244
Summa fritt eget kapital		18 548 238	17 139 247
Summa eget kapital		33 924 735	32 515 744
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	70 876 469	73 326 469
Övriga skulder		3 000	3 000
Summa långfristiga skulder		70 879 469	73 329 469
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 100 000	2 100 000
Leverantörsskulder		128 685	184 342
Skatteskulder		26 921	25 491
Övriga skulder	12	78 563	72 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 064 772	1 047 530
Summa kortfristiga skulder		3 398 941	3 429 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 203 145	109 275 023

5

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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

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

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Hysesintäkter garage och p-platser	356 489	350 560
Hysesintäkter övriga	7 200	7 200
Årsavgifter bostäder	8 647 404	8 647 404
Rabatter årsavgifter bostäder	-360 297	0
Debiterade elavgifter	337 399	324 235
Vidarefakturerering externt	3 094	0
Återvunna tidigare avskrivna avgiftsfordringar	0	1 300
Försäkringsersättningar	278 214	0
Övriga ersättningar och intäkter	44 185	49 889
	9 313 688	9 380 588

Not 3 Underhållskostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Löpande reparationer	222 300	162 303
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	329 577	2 851
	551 877	165 154

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Fastighetsskötsel entreprenad	320 696	320 695
Städning entreprenad	134 089	134 328
Städning utöver avtal	86 251	52 500
Besiktning	7 200	7 134
Serviceavtal	20 000	20 000
Yttre skötsel	103 333	19 454
Fastighetsel	655 800	644 526
Uppvärmning	1 350 708	1 401 881
Vatten	575 792	539 894
Sophämtning	254 673	252 978
Fastighetsförsäkring	151 729	136 634
Självrisk/reparation försäkringsskador	378 970	80 634
Digital-TV och bredband	314 773	268 165
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	326 236	310 594
	4 680 250	4 189 417

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Administration, kontor och övrigt	39 865	37 518
Revisionsarvode	53 775	32 450
Förvaltningsarvode	132 971	130 945
Övriga externa tjänster/kostnader	16 795	49 731
Övriga förbrukningsinventarier/material	45 488	51 963
	288 894	302 607

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Styrelsearvode	119 092	132 321
Mötesarvoden	91 000	115 500
Löner vicevärd	80 000	72 000
Löner övriga	25 800	19 739
Kostnadsersättningar	292	196
Sociala avgifter	65 635	76 162
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	-412
	382 019	415 506

Not 7 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
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	-10 150 648	-8 791 819
Årets avskrivningar	-1 358 829	-1 358 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 509 477	-10 150 648
Utgående redovisat värde	102 513 882	103 872 711
Taxeringsvärden byggnader	87 705 000	76 254 000
Taxeringsvärden mark	30 206 000	27 776 000
	117 911 000	104 030 000

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

7

Not 8 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Fordringar hos anställda	12 034	0
Avräkning skattekonto	505	511
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	848 845	1 167 789
Andra kortfristiga fordringar	0	53 450
	861 384	1 221 750

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 840	95 915
Upplupna ränteintäkter	9 961	9 641
Förutbetalda digital-TV och bredband	22 194	44 027
Förutbetalda fastighetskostnader	26 725	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 814	144 525
	285 534	294 108

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
SBAB	0,93	rörlig 3-mån	23 975 000	24 825 000
SBAB	1,01	rörlig 3-mån	24 225 000	25 325 000
SBAB	0,96	rörlig 3-mån	24 776 469	25 276 469
			72 976 469	75 426 469
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 100 000	-2 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 476 469 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
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

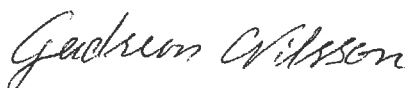
Not 12 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Inre reparationsfond	47 781	47 781
Mervärdesskatt	2 560	2 560
Källskatter	14 339	13 172
Lagstadgade sociala avgifter	8 845	8 934
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	5 038	0
	78 563	72 447

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	1 634	2 357
Upplupna räntekostnader	59 243	69 740
Förskottsbetalda hyror och avgifter	732 295	708 143
Upplupna driftskostnader	0	11 194
Upplupna vattenavgifter	96 548	74 798
Upplupna uppvärmningskostnader	58 165	59 485
Upplupna elavgifter	46 200	47 530
Upplupna renhållningsavgifter	32 703	32 703
Upplupna reparationer och underhåll	12 784	0
Beräknat arvode för revision	25 200	27 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 081
	1 064 772	1 047 531

Knivsta den 21 november 2019



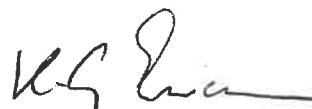
Gudrun Nilsson
Ordförande




Inga-Britt Marcusson



Aron Caselunghe



K-G Ericsson



Anders Bergström



Anders Mörtzell



Magnus Kalm

Vår revisionsberättelse har lämnats

20/12 2019



Kirsi Jansson
Godkänd revisor



Oscar Eklund
Revisor