

Årsredovisning
för
Brf Hasselbacken i Knivsta

716422-2478

Räkenskapsåret

2014-09-01 – 2015-08-31



Styrelsen för Brf Hasselbacken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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 114 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 m ²

Tre av lägenheterna vilka upplåts av Kommunen hyrs ut som förskola.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Försäkringens förfallodag är 2016-05-01.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-02-05 bestått av:

Ordinarie	Mette Bälter	Ordförande
	K-G Ericsson	
	Anders Bergström	
	Staffan Falk	
	Dick Fernström	
	Inga-Britt Marcusson	
	Gudrun Nilsson	

Suppleanter Tommy Morin
Louise Martin

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Mette Bälter, Inga-Britt Marcusson, Gudrun Nilsson samt suppleanterna Tommy Morin och Louise Martin.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Borev Revisionsbyrå AB
Oscar Eklund

Suppleant Sören Blom

Valberedning

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen från den 1 mars 2015 har Staffan Falk varit.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln och städning har ombesörjts av Svanängs Fastighetsservice AB.

OVK besiktning har skett 2015.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utvändig målning Etapp 2 har genomförts. Utökning av antalet parkeringsplatser har gjorts på övre parkeringen. Avtalet med Home Solution gick ut och styrelsen har tagit över avläsningen av el för vidaredebitering till respektive lägenhetsinnehavare.
Trots de senaste 2-3 årens stora underhållskostnader på 5-6 Mkr bedömer styrelsen att det för närvarande inte behövs någon avgiftshöjning.

Styrelsen har under året genomgått en kurs i styrelsearbete anordnad av ISS.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 18 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsöverlåtelse.

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 (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning(tkr)	9 377	9 458	9 485	9 365
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-66	-318	1 476	854
Soliditet (%)	26	25	25	24
Kassalikviditet (%)	103	106	152	144
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	375	375	375	375
Ianspråktagande yttre reparationsfond(tkr)	2 213	2 728	0	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	787	787	787	772
Lån kronor per kvm yta	7 385	7 518	7 650	7 783

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 825 723
årets förlust	-65 704
	15 760 019

disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 760 019
	15 760 019

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

Resultaträkning	Not	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 376 926	9 457 980
Övriga rörelseintäkter		51 345	49 910
Summa rörelseintäkter		9 428 271	9 507 890
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 449 859	-6 830 409
Övriga externa kostnader	5	-303 239	-301 221
Personalkostnader	6	-349 206	-312 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 829	-291 214
Summa rörelsekostnader		-8 461 134	-7 735 408
Rörelseresultat		967 137	1 772 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 411	44 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 252	-2 134 585
Summa finansiella poster		-1 032 841	-2 090 504
Resultat efter finansiella poster		-65 704	-318 022
Resultat före skatt		-65 704	-318 022
Årets resultat		-65 704	-318 022

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	107 949 198	109 308 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 549	69 876
Övriga fordringar	8	704 842	724 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	264 538	297 433
Summa kortfristiga fordringar		971 929	1 091 575
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 193 460	3 493 745
Summa kassa och bank		2 193 460	3 493 745
Summa omsättningstillgångar		3 165 389	4 585 320
SUMMA TILLGÅNGAR		111 114 587	113 893 347

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 984 961	10 984 961
Yttre reparationsfond		1 612 971	3 451 960
Summa bundet eget kapital		12 597 932	14 436 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 825 723	14 304 756
Årets resultat		-65 704	-318 022
Summa fritt eget kapital		15 760 019	13 986 734
Summa eget kapital		28 357 951	28 423 655
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	79 680 669	81 136 269
Övriga skulder		2 400	2 400
Summa långfristiga skulder		79 683 069	81 138 669
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 455 600	1 455 600
Leverantörsskulder		307 534	1 186 554
Skatteskulder		19 350	19 449
Övriga skulder	12	60 848	66 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 230 235	1 602 539
Summa kortfristiga skulder		3 073 567	4 331 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 114 587	113 893 347
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
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 har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1990.

(hyreshus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

(småhus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 262 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. 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.

Föreningens fond för planerligt 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 2 213 989 kronor avseende 2014/2015.

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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. 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

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Hysesintäkter garage och p-platser	364 202	366 946
Hysesintäkter övriga	7 200	7 200
Årsavgifter bostäder	8 647 404	8 647 404
Hysesbortfall ./.	-17 829	-9 444
Debiterade elavgifter	375 949	445 874
Övriga ersättningar och intäkter	46 490	38 620
Övriga intäkter ej moms	4 855	11 290
	9 428 271	9 507 890

Not 3 Underhållskostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Löpande reparationer	204 067	267 682
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 395 239	2 727 931
	2 599 306	2 995 613

Not 4 Driftkostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	486 645	473 963
Obligatorisk ventilationskontroll	22 500	0
Besiktning / Serviceavtal	12 896	17 402
Yttre skötsel / Snöröjning	12 088	68 179
Fastighetsel	701 011	760 459
Uppvärmning	1 286 602	1 216 442
Vatten	452 794	433 058
Sophämtning	212 479	214 144
Fastighetsförsäkring	114 609	102 953
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	3 196
Kabel-TV / Internet	261 905	263 271
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	287 025	281 729
	3 850 554	3 834 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Administration, kontor och övrigt	37 610	41 741
Revisionsarvode	22 594	22 198
Förvaltningsarvode	123 652	121 089
Övriga externa tjänster/kostnader	87 065	93 665
Övriga förbrukningsinventarier/material	32 318	22 528
	303 239	301 221

Not 6 Personalkostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Styrelsearvode	173 655	156 587
Löner övriga	58 200	18 750
Löner/arvode vicevärd	51 000	72 000
Sociala avgifter	65 901	64 776
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	450	450
	349 206	312 563

Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
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	-4 715 332	-4 424 118
Årets avskrivningar	-1 358 829	-291 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 074 161	-4 715 332
Utgående redovisat värde	107 949 198	109 308 027
Taxeringsvärden byggnader	65 009 000	64 573 000
Taxeringsvärden mark	22 129 000	21 405 000
	87 138 000	85 978 000

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

Not 8 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Avräkning skattekonto	557	3 072
Andra kortfristiga fordringar	0	1 079
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	704 285	720 115
	704 842	724 266

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 069	76 074
Upplupna ränteintäkter	85	24 129
Förutbetald kabel-TV	8 786	8 683
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 598	188 547
	264 538	297 433

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 984 961	3 451 960	14 304 756	-318 022
Årets reservering		375 000	-375 000	
Årets ianspråktagande		-2 213 989	2 213 989	
Disposition av föregående års resultat:			-318 022	318 022
Årets resultat				-65 704
Belopp vid årets utgång	10 984 961	1 612 971	15 825 723	-65 704

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-08-31	Lånebelopp 2014-08-31
Swedbank Hypotek AB	0,858	Rörlig	23 579 951	23 659 951
Swedbank Hypotek AB	0,798	Rörlig	21 399 244	22 599 244
Swedbank Hypotek AB	0,858	Rörlig	14 672 376	14 689 176
Swedbank Hypotek AB	0,858	Rörlig	12 161 807	12 281 807
Swedbank Hypotek AB	0,894	Rörlig	9 322 891	9 361 691
			81 136 269	82 591 869
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 455 600	-1 455 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 858 269 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Inre reparationsfond	47 781	48 633
Mervärdesskatt	2 560	2 560
Källskatter	6 009	7 365
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 498	6 098
Avräkning Panter	0	2 225
	60 848	66 881

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Upplupna löner och arvoden	16 200	0
Upplupna sociala avgifter	4 935	0
Upplupna räntekostnader	57 093	144 974
Förskottsbetalda hyror och avgifter	712 476	641 757
Upplupna vatten avgifter	81 000	72 356
Upplupna uppvärmningskostnader	75 734	70 851
Upplupna elavgifter	58 072	59 305
Upplupna renhållningsavgifter	27 600	30 526
Upplupna reparationer och underhåll	168 125	557 269
Beräknat arvode för revision	23 000	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	6 500
	1 230 235	1 602 538

Knivsta den 2015-10-27


Mette Bälter


K-G Ericsson


Anders Bergström


Inga-Britt Marcusson

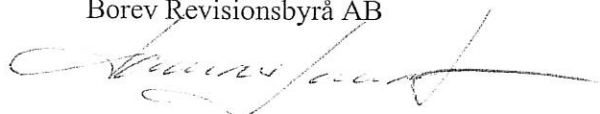

Dick Fernström



Gudrun Nilsson


Staffan Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2016-01-19

Borev Revisionsbyrå AB


Auktoriserad revisor
godkänd


Oscar Eklund
Revisor

BOREV revisionsbyrå AB

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 2014-09-01 – 2015-08-31

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014-09-01 – 2015.08.31.

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 revisionssed 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.

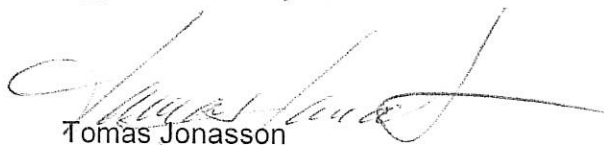
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 19 januari 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse föreningsrevisor

Jag har granskat förenklade årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hasselbacken i Knivsta, org. Nr 716422 – 2478. För räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31 avger jag härmed följande 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 revisionssed 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.

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 vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Knivsta den 27 januari 2016



Oscar Eklund
Föreningsrevisor