

Brf Hasselbacken i Knivsta

716422-2478

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007-09-01 - 2008-08-31

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hasselbacken i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-09-01 - 2008-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Föreningens stadgar

Nya stadgar fastställdes på extra stämma 2007-01-25 och har registrerats hos Bolagsverket 2007-02-19.

Fastigheter och lägenhetsfördelning

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.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-12-10 bestått av:

Ordinarie	Sören Ericson	Ordförande
	Allan Jansson	Vice ordförande
	Yvonne Pettersson	
	Inga-Britt Marcusson	
	K-G Ericsson	
	Anna-Stina Moberg	t.o.m 2008-04-30
	Carl-Georg Pihl	

Suppleanter	Anders Bergström
	Sören Blom

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Sören Ericson K-G Ericsson och Carl-Georg Pihl samt suppleanterna Anders Bergström och Sören Blom.

Revisorer

Ordinarie Gudrun Nilsson
BOREV Revisionsbyrå AB

Suppleant Vakant

Valberedning

Bengt Juhlin
Göran Löfstedt

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 22 (23) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 175 (173) medlemmar, varav 39 (37) samäger bostadsrätt.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 december 2007.

Vicevärd för föreningen har varit C-G Pihl.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala.

Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av Svanängs fastighetservice.

Försäkring

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 2009-05-01.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 375.000 kronor avseende 2007/08.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 (0) kronor per den 31 december 2007.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2007-08-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Lån

Tre lån på tillsammans 27,6 miljoner kronor har bundits på två respektive tre år med en ränta på 4,77 %.

Föreningen har ett lån på 28.840.692 kronor, med rörlig ränta i tre-månaders perioder.

Under det gånga verksamhetsåret har den rörliga räntan varierat enligt följande:

Perioden	2007-09-15 -- 2007-12-15	4,34 %	2007-10-15 -- 2008-01-15	4,63 %
	2007-12-15 -- 2008-03-15	4,99 %	2008-01-15 -- 2008-04-15	4,70 %
			2008-04-15 -- 2008-07-15	5,08 %
			2008-07-15 -- 2008-10-15	5,39 %

Kapitalförsäkringen på 3 miljoner hos Folksam har ett värde per 2008-08-31 på 3.682.082 kronor.

Föreningen har ett sparkonto i Swedbank, saldot per 2008-08-31 är 2.291.913 kronor.

Fastighetsavgift, fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1990 för hyreshusen och 1989 för småhusen.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Hyreshus

För inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Småhus

För inkomståret 2008

uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 000 kronor

per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

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 28 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 45 458 524 (45 555 285) kronor.

Verksamhet under året som gått

Efter yttre besiktning (070927) har röjning av sly och buskar skett inom området. Träd har fällts av kommunen.

Fastighetsboxar har installerats i flerfamiljshuset helt enligt post- och telestyrelsens föreskrifter.

Två skolungdomar har utfört målnings- och reparationsarbeten under två veckor. Lekplatsen vid 29:an har fått ny gungställning.

Byte av värmepump i undercentralen har skett (Vattenfall).

Kontraktet gällande solarier i föreningslokalen har sagts upp per den 31 december 2008.

Under hösten och vintern har medlemmarna kunnat dricka eftermiddagskaffe två torsdagar varje månad. Under samma tid har vi haft lördagsträffar med god mat och trav.

Kraft- och surströmmingsfest ägde rum i september. Ett 30-tal medlemmar infann sig till en trevlig afton.

Viol- och nyckelharpsmusik samt dragspelsmusik har kunnat avnjutas i föreningslokalen.

Där spelas det två gånger var fjortonde dag.

Luciafirande i föreningslokalen har skett varvid Hasselbackens musikskola underhöll med sång och musik.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2008-09-01 uppgår till 735 kr/kvm.

Övrigt

Städdagen gick av stapeln lördagen den 26 april 2008. Dagen avslutades med kaffe, saft med bröd samt korv- och hamburgergrillning.

Brandvarnarna i lägenheterna tillhör respektive lägenhet vilket innebär att underhållet (byte av batteri) sköts av de boende.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008=408 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	6 821 567
årets resultat	301 172
	7 122 739

disponeras så att

i ny räkning överföres	7 122 739
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Föreningens intäkter	1	9 016 143	8 963 725
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-433 589	-518 936
Driftskostnader	3	-3 236 700	-3 159 233
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-218 532	-221 430
Personalkostnader	5	-278 981	-209 933
Avskrivningar	6	-329 241	-316 458
Resultat före finansiella poster		4 519 100	4 537 735
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 187	55 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 315 115	-3 762 377
Resultat efter finansiella poster		301 172	830 780
Årets resultat		301 172	830 780

Balansräkning	Not	2008-08-31	2007-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	105 455 051	105 784 292
Mark		6 037 000	6 037 000
		111 492 051	111 821 292
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	8	3 577 207	3 577 207
Summa anläggningstillgångar		115 069 258	115 398 499
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 054	4 870
Kundfordringar		809	809
Övriga fordringar		5 865	5 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	262 404	236 247
		273 132	247 365
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 297 598	1 546 109
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		713 020	1 735 927
		3 010 618	3 282 036
Summa omsättningstillgångar		3 283 750	3 529 401
Summa tillgångar		118 353 008	118 927 900

Balansräkning	Not	2008-08-31	2007-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		10 984 961	10 984 961
Yttre reparationsfond		3 929 891	3 554 891
Summa bundet eget kapital		14 914 852	14 539 852
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 821 567	6 365 787
Årets resultat		301 172	830 780
Summa fritt eget kapital		7 122 739	7 196 567
Summa eget kapital		22 037 591	21 736 419
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	92 598 231	93 488 083
Mottagna depositioner		4 115	115
Summa långfristiga skulder		92 602 346	93 488 198
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 400	129 204
Skatteskulder		70 435	50 025
Övriga skulder	12	2 104 874	2 079 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 405 362	1 444 743
Summa kortfristiga skulder		3 713 071	3 703 283
Summa eget kapital och skulder		118 353 008	118 927 900
Ställda säkerheter			
Gredelby 26:1		21 194 000	21 194 000
Gredelby 27:1		81 075 000	81 075 000
		102 269 000	102 269 000
Ansvarsförbindelser			
Avgäld HSB		1 594 650	1 594 650

Kassaflödesanalys	Not	2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		301 172	830 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	14	329 241	316 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		630 413	1 147 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 767	13 602
Förändring av kortfristiga skulder	15	-7 658	38 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		596 988	1 198 841
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	16	-868 406	-861 121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-868 406	-861 121
Årets kassaflöde		-271 418	337 720
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 282 036	2 944 316
Likvida medel vid årets slut	17	3 010 618	3 282 036

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	60-årig progressiv plan
Gemensamhets el-anläggning	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-08-31	2007-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	212 267	218 592
Hysesintäkter p-platser	149 069	147 247
Hysesbortfall ./.	-10 790	-32 167
Årsavgifter bostäder	8 073 876	8 073 876
El	519 704	477 348
Tvättstugeavgifter	25 770	28 655
Parkeringsavgifter	2 850	3 256
Övriga ersättningar/intäkter	3 500	4 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 897	42 818
	9 016 143	8 963 725
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	131 559	193 172
Reparationer och underhåll enl underh.pl	302 030	325 764
	433 589	518 936
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	444 178	408 400
Fastighetsel	698 454	674 349
Uppvärmning	1 008 094	958 221
Vatten	451 421	441 146
Sophämtning	209 901	249 420
Fastighetsförsäkringar	84 139	92 956
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	4 200
Kabel-TV	89 046	86 297
Internet	4 968	4 868
Fastighetsskatt	237 697	230 334
Övriga driftskostnader	8 803	9 042
	3 236 701	3 159 233
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	79 678	80 870
Revisionsarvode	21 162	19 051
Förvaltningsarvode	88 317	86 595
Övriga externa tjänster	29 375	34 913
	218 532	221 429
5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	138 753	94 622
Löner	95 660	70 625
Kostnadsersättningar	0	300
Sociala avgifter	44 568	44 386
	278 981	209 933

6 Avskrivningar

Byggnad år 11/60	183 225	170 442
Gemensamhetselanläggning år 5/10	146 016	146 016
	329 241	316 458

7 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	106 526 203	106 526 203
Ingående anskaffningsvärde gemensamhetsel-anläggning	1 460 156	1 460 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 986 359	107 986 359

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 202 067	-1 885 609
Årets avskrivningar enligt plan	-329 241	-316 458
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 531 308	-2 202 067

Utgående bokfört värde **105 455 051** **105 784 292**

Taxeringsvärden byggnader	62 127 000	62 127 000
Taxeringsvärden mark	16 733 000	16 733 000
	78 860 000	78 860 000

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

I utgående bokfört värde ingår gemensamhetselanläggning med 730.078 (876.094) kronor.

8 Värdepapper

Folksam Liv, 090901	3 577 207	3 577 207
---------------------	-----------	-----------

Värde per 2008-08-31 kronor 3.682.082.

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	56 196	56 041
Upplupna inkomsträntor	67 354	39 917
Förutbetald kabel-tv	7 487	7 269
Övriga interimfordringar	131 367	133 021
	262 404	236 248

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 984 961	3 554 891	6 365 787	830 780
Årets reservering		375 000	-375 000	
Disposition av föregående års resultat			830 780	-830 780
Årets resultat				301 172
Belopp vid årets utgång	10 984 961	3 929 891	6 821 567	301 172

11 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank Hypotek AB - 4,77 % - 2010-12-21	3 008 438	3 031 238
Swedbank Hypotek AB - 4,77 % - 2010-12-21	9 794 491	9 833 291
Swedbank Hypotek AB - 4,31 % - 2011-10-25	12 956 996	13 045 967
Swedbank Hypotek AB - 4,77 % - 2010-01-26	14 789 976	14 806 776
Swedbank Hypotek AB - 4,31% - 2011-10-25	24 093 290	24 146 069
Swedbank Hypotek AB - 5,392 % - 2008-10-15	28 840 692	29 492 948
Avgår kortfristig del ./.	-885 652	-868 206
	92 598 231	93 488 083

12 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	885 652	868 206
Källskatt	9 998	1 500
Inre reparationsfond	48 633	48 633
Periodisering hyra	253	253
Avgäld HSB, reservering	1 160 000	1 160 000
Avräkning autogiro	338	719
	2 104 874	2 079 311

Uttag inre reparationsfond har skett med 0 (0) kronor.

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	6 393	2 185
Upplupna utgiftsräntor	685 745	533 330
Förutbetalda hyror och avgifter	456 459	641 119
Beräknat arvode för revision	20 000	18 000
Upplupna va-avgifter	75 664	75 882
Upplupen uppvärmning	60 187	60 170
Upplupna elavgifter	58 614	63 157
Upplupen renhållning	27 560	30 496
Upplupna reparationer/underhåll	13 714	19 340
Upplupna övriga kostnader	1 025	1 063
	1 405 361	1 444 742

14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	329 241	316 458
---------------	---------	---------

15 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

16 Långfristiga skulder

Amortering av lån	872 406	860 336
Återbetalda depositioner	-4 000	785
	868 406	861 121

17 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

2 297 598

1 546 109

Avräkning ISS Ekonomiförvaltning

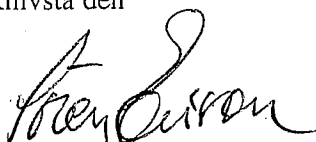
713 020

1 735 927

3 010 618

3 282 036

Knivsta den



Sören Ericson



Allan Jansson

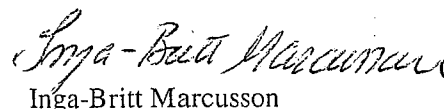


Yvonne Pettersson

Carl-Georg Pihl



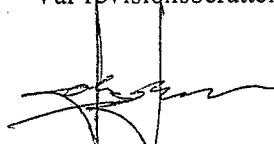
K-G Ericsson



Inga-Britt Marcusson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008.11.17



BOREV Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor

Gudrun Nilsson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Hasselbacken**
Org. nr. 716422 - 2478

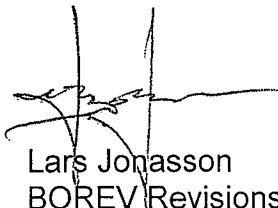
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hasselbacken i Knivsta för räkenskapsår 2007.09.01 – 2008.08.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisnings-lagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17 november 2008



Lars Jonasson
BOREV Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor

Gudrun Nilsson
Föreningsrevisor