

Verksamhetsberättelse Brf Hjälmarens Sköntorp 2004-01-01 – 2004-12-31

Styrelsen för Brf Hjälmarens Sköntorp får härmed avge berättelse för verksamhetsåret 2004.

En styrelse valdes på årsmötet 2004-05-25, direkt efter mötet konstituerande sig styrelsen som utgörs av Lille-Mor Sandström Olson (ordf) Joacim Lingman (vice ordf), Gun-Britt Carlsson (kassör), Ingrid Mähler (sekr), Mikael Bromells (vice sekr), Bengt Strandlund och Mattias Falk (ledarmöter) samt Leif Sundin, John Sandelin, och Peter Winiarski (suppleanter).

Föreningens ordinarie revisorer är Per Engzell, KPMG och Sten-Åke Karlsson från föreningen. Suppleanter är KPMG och Stig Sjölander från föreningen.

Valberedningen som valdes utgörs av Ann-Kristin Mannerud (sammankallande) och Emanuel Zimmerman.

2004-05-13 utfördes en årsbesiktning av föreningens egendom enligt stadgarna. Man besiktade fastigheternas yttre fasader, tak, installationer och allmänna utrymmen. De som deltog i besiktningen var förvaltaren Ulf Zetterström, Fastighetsägarna, Lille-Mor Sandström Olson och Bengt Strandlund från föreningen. Styrelsen har gått igenom besiktningssprotokollet och beslutat vilka underhållsåtgärder som skulle utföras under året.

Vid års skiftet 2003/2004 bytte föreningen förvaltningsbolag till Fastighetsägarna Stockholm. Styrelsen hade även tagit in offerter på städning och trädgårds skötsel. De företag som beslöts få dessa arbeten var Vivaldi för trädgårds skötsel och vinterunderhåll, samt Maries puts och städ. Styrelsen har varit nöjda med bytet av förvaltningsbolaget. Kvarteret har fått en mycket bra fastighets skötare, och den tekniska förvaltningen har startat intrimningen av fastighets anläggningarna så att drift kostnaderna börjat sjunka. Även ekonomi och hyreshantering fungerar bra.

En större skada som behövts åtgärdas under året, var en läcka på varmvattenröret för fjärrvärmens i gatan mellan Tämnarvägen 14 och 40.

Styrelsen har under året arbetat med att balansera kostnader och intäkter, efter ett par startår då man renoverat en hel del eftersatt i området, samt bytt ytterfönster i de äldre husen, och målat fönstren i de nybyggda husen. Stockholms stad har beslutat att höja tomträttsavgälden, och för att möta den kostnaden tog styrelsen och amorterade 3 miljoner av reservkapitalet i slutet av året, samt höjde bostadsrättsavgiften, garage och p-platser med 4% från den 1 januari 2005.

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda möten, 1 årsbesiktning, 1 förvaltarmöte, förutom det informations möte ordföranden hade inför förvaltnings starten, 2 trädgårdsbesiktningar, samt en lekturstyrelsbesiktning. Härtill har styrelsen haft kontakter med olika företag och myndigheter rörande driften av föreningens fastigheter.

28 bostadsrättsinnehavare har sålt/överlätit sina lägenheter under året.

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förhållanden framgår av balans- och resultaträkningen samt revisionsberättelsen.

Årsta 2005-04-05

Brf Hjälmarens Sköntorp genom Lille-Mor Sandström Olson (ordföranden)

FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorp 7,8,9 och Hjälmarén 9,10,11,12, som övertogs 2001-04-26. På fastigheterna har uppförts 3 st 4-våningsbyggnader samt 11 st 3-våningsbyggnader, ett med en tillbyggnad på 4-våningar.

Byggnaderna innehåller 233 lägenheter med en sammanlagd area på 14 130 kvm och med följande fördelning:

66	1 rum och kök
113	2 rum och kök
16	3 rum och kök
37	4 rum och kök
1	5 rum och kök

195 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 38 lägenheter är uthyrda.

I fastigheterna finns också 16 lokaler, varav 1 daghem, 1 gruppbostad,

1 kvarterslokal för de boende, och 1 kontor för bostadsrättsföreningen, med en sammanlagd yta av 1369 kvm.

Dessutom finns 16 garageplatser samt 22 parkeringsplatser.

Byggnadsår 1945/46 och 1985/86, värdeår 1986.

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Basvärde	Omräkn.taxv.	Omräkn.taxv.
	Tax 2000	2003	2004
Bostäder	84.000.000	126.000.000	134.000.000
Lokaler	6.253.000	8.003.000	4.929.000
Totalt	90.253.000	134.003.000	138.929.000
Varav byggn.värde	64.000.000	94.900.000	80.676.000

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Länsförsäkringar gäller fullvärde, och försäkring mot ohyra ingår. Även styrelseförsäkring ingår.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	646 176
Balanserat resultat	<u>-1 043 874</u>
	-397 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	416 787
Återföring från fond för yttre underhåll	<u>-416 787</u>
Balanserat resultat	-397 698
	<u>-397 698</u>

RESULTATRÄKNING	Not	2004 01 01 2004 12 31	2003 01 01 2003 12 31
NETTOOMSÄTTNING	1	10 114 284	9 597 749
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	2	- 5 706 029	- 5 935 494
Underhåll	3	- 431 910	- 563 524
Fastighetsskatt		- 692 623	- 710 030
Avskrivningar	6	- 337 329	- 162 604
Jämförelsestörande post	7	514 000	-
RÖRELSERESULTAT		3 460 393	2 226 097
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	131 066	273 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	- 2 499 095	- 2 728 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 092 364	- 228 407
Skatt		- 446 188	- 383 889
ÅRETS RESULTAT		<u>646 176</u>	<u>- 612 296</u>

BALANSRÄKNING

Not 2004-12-31

2003-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6 175 511 214 175 418 086

S:a anläggningstillgångar

175 511 214 175 418 086

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

8 37 515 33 491

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 82 405 63 405

119 920 96 896

Kortfristiga placeringar

10 - 720 000

Kassa och bank

11 4 597 701 7 344 134

S:a omsättningstillgångar

8 161 030

SUMMA TILLGÅNGAR

180 228 835

183 579 116

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**Eget kapital**

12

Bundet eget kapital

Insatser

119 932 269 119 932 269

Upplåtelseavgifter

3 101 442 3 101 442

Fond för yttre underhåll

13

123 033 711 123 033 711

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

- 1 043 874 - 431 578

Årets resultat

646 176 612 296

S:a fritt eget kapital

- 397 698 - 1 043 874

S:a eget kapital

122 636 013

121 989 837

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14 55 629 804 58 629 804

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

646 549

446 102

Skatteskulder

264 617

612 015

Övriga skulder

15

576 432

336 944

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

475 420

1 564 414

1 963 018

2 959 475

S:a skulder

57 592 822

61 589 279

**SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR
OCH SKULDER**

180 228 835

183 579 116

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

121 784 000

121 784 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	3 460 393	2 226 097
Återföring avskrivningar	337 329	162 604
Erhållen ränta	131 066	273 622
Erlagd ränta	- 2 499 095	- 2 728 126
Inkomstskatt	- 446 188	- 383 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	983 505	449 692
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 23 024	- 260 121
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	- 996 457	- 789 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	- 35 976	1 499 589
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	- 430 458	
Investering i inventarier		347 528
Försäljning av byggnader/inventarier		
Placering värdepapper		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 430 458	347 528
Finansieringsverksamheten		
Insater/upplåtelseavgift		2 200 000
Amortering av skuld	- 3 000 000	- 1 000 000
Utbetald utdelning		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 3 000 000	1 200 000
Året kassaflöde	- 3 466 434	647 117
Likvida medel vid årets början	8 064 135	8 711 252
Likvida medel vid årets slut (not 11)	4 597 701	8 064 135

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagens regler och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år med undantag av redovisning av föreningens fond för yttre underhåll. För detta räkenskapsår har anpassning gjorts till den nya rekommendationen vad avser redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll. Detta innebär att fonden för yttre underhåll har omklassificerats från Avsättningar till Bundet eget kapital. Avsättning och uttag från fonden görs enligt föreningens stadgar efter beslut av föreningsstämman.

Fordringar har tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider. Avskrivning sker även på delvis lösta lån.

Löst lån	20 år	5%
Ombyggnad	20 år	5%

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Noter	2004-12-31	2003-12-31
1 Nettoomsättning		
Avgifter	6 483 300	6 002 985
Hyror	3 250 617	3 254 509
Bränsleavgifter	54 072	53 920
Övriga intäkter	326 295	286 335
	10 114 284	9 597 749
2 Drift		
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	1 227 687	833 869
Reparationer	331 650	1 016 675
El	358 361	413 925
Uppvärmning	1 758 496	1 799 546
Vatten	368 783	399 198
Sophämtning	252 034	230 214
Försäkringspremier	69 784	80 132
Övriga fastighetskostnader	635 175	569 408
Styrelsearvoden (2:1)	143 979	94 413
Revisionsarvode, KPMG	17 496	35 750
Förvaltningsarvode	520 080	437 711
Övr externa tjänster	22 504	24 653
	5 706 029	5 935 494

Anställda; föreningen har ingen anställd personal

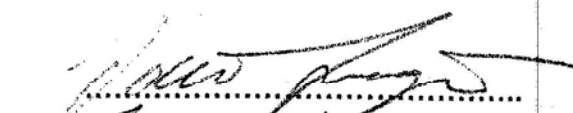
Noter	2004-12-31	2003-12-31
2:1 Arvoden styrelse	108 575	68 415
Arvode föreningsvald revisor	3 215	2 900
Sociala kostnader	32 189	19 848
	<u>143 979</u>	<u>91 163</u>
3 Underhåll		
Underhåll	431 910	563 524
Disposition ur fond för yttre underhåll	0	-500 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	500 000
Avsättning till yttre fonden redovisades tom 2003-12-31 som underhåll i resultaträkningen	<u>431 910</u>	<u>563 524</u>
4 Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		
Ränteintäkter	127 890	192 372
Finansiella anläggningstillgångar	0	81 250
Ränteintäkter, skattefria	3 176	0
	<u>131 066</u>	<u>273 622</u>
5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	2 499 095	2 728 126
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	0
	<u>2 499 095</u>	<u>2 728 126</u>
Materiella anläggningstillgångar		
6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde, fastighet	173 930 122	173 812 657
fastighetsförbättringar	1 869 569	1 639 506
	<u>175 799 691</u>	<u>175 452 163</u>
Årets nyanskaffningar, fastighet	0	117 465
fastighetsförbättringar	430 457	230 063
	<u>176 230 148</u>	<u>175 799 691</u>
Ingående avskrivningar, fastighet	-205 530	-137 020
fastighetsförbättringar	-176 075	-81 981
Årets avskrivningar fastighet	-218 510	-68 510
fastighetsförbättringar	-118 819	-94 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-718 934</u>	<u>-381 605</u>
Bokfört värde, byggnad	175 511 214	175 418 086
Ing anskaffningsvärde mark	0	0
Bokfört värde fastigheten	175 511 214	175 418 086

Noter	2004-12-31		2003-12-31		
		<u>År 2004</u>		<u>År 2003</u>	
Taxeringsvärde					
Byggnader		80 676 000		94 900 000	
Mark		58 253 000		39 103 000	
Bostäder		134 000 000		126 000 000	
Lokaler		4 929 000		8 003 000	
7 Jämförelsestörande post					
Upplösning av tidigare uppbokad kabel-TV ersättning		514 000		0	
8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skatt		0		7 005	
Moms		8 063		0	
Hyror/avgifter		4 676		26 486	
Div fakturor		4 517		0	
Pg hyror, förvaltningen		20 259		0	
		<u>37 515</u>		<u>33 491</u>	
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkringspremie		19 603		10 975	
Räntor		0		1 422	
Stockholm Vatten		49 928		0	
Tomträttsavgäld		12 874		51 008	
		<u>82 405</u>		<u>63 405</u>	
10 Kortfristiga placeringar					
Specialinlåning Riksbyggen		0		220 000	
Specialinlåning Riksbyggen		0		500 000	
		<u>0</u>		<u>720 000</u>	
11 Kassa och bank					
Kassa		2 961		3 000	
Bank		130 516		6 561 058	
Riksgälden		3 230 234		780 077	
Avräkningskonto, Fasto AB		1 233 990		0	
		<u>4 597 701</u>		<u>7 344 135</u>	
12 Förändringar av eget kapital					
	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	119 932 269	3 101 442	-431 578	-612 296	121 989 837
Disposition enl. stämmobeslut			-612 296	612 296	0
Årets resultat				646 176	646 176
Belopp vid årets utgång	119 932 269	3 101 442	-1 043 874	646 176	122 636 013

Noter	2004-12-31		2003-12-31			
13 Fond för yttre underhåll						
Fonden vid årets ingång				0		
Årets uttag		0		-500 000		
Årets avsättning		0		500 000		
Fonden vid årets utgång		<u>0</u>		<u>0</u>		
14 Skulder till kreditinstitut						
	Långgivare	Slut- betalning	Ränta i %	Skuldbelopp år 2004	Amort	Skuldbelopp år 2003
Stadshypotek	2006-04-30	5,46%	20 000 000	0	20 000 000	
Stadshypotek	Rörligt	2,37%	15 629 804	3 000 000	18 629 804	
Stadshypotek	2005-05-01	4,33%	10 000 000	0	10 000 000	
Stadshypotek	2008-05-01	4,99%	10 000 000	0	10 000 000	
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0	0	
			<u>55 629 804</u>	<u>3 000 000</u>	<u>58 629 804</u>	
15 Övriga skulder						
Sociala avgifter o källskatt			17 902		0	
Förskottthyror/avgifter			558 530		336 944	
			<u>576 432</u>		<u>336 944</u>	
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Fortum			216 601		265 889	
Kraft och Kultur			17 916		0	
Hellstens Grovsopor			4 053		9 182	
SITA			544		0	
Vivaldi			29 937		0	
Fastighetsägarna			27 629		0	
Revisionsarvode			26 215		32 852	
Styrelsearvoden			1 475		0	
Räntor			0		209 909	
Stockholm Vatten			0		42 400	
Snöröjning			0		36 368	
Kabel TV			0		514 000	
Diverse			0		144 739	
Riksbyggen			151 050		309 075	
			<u>475 420</u>		<u>1 564 414</u>	

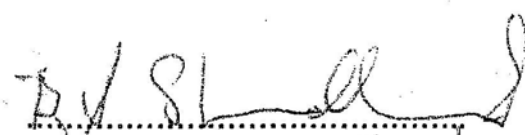
Arsta 18/4 2005

Lille-Mor Sandström Olson
Lille-Mor Sandström Olson


JOACIM LINCHAW


Matthias Falk
Matthias Falk

Jugrid Mähler
Jugrid Mähler


Mikael Broméls

Gunnbritt Carlsson
Gunnbritt Carlsson


Vår revisionsberättelse har avgivits


Sten Åke Karlsson

20/4

2005

KPMG Behlms AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp

Org nr 769604-3863

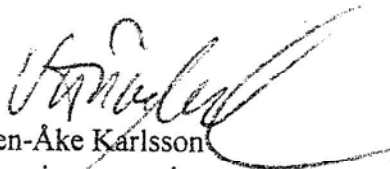
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp för räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 att 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 handlat i strid med 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 20 april 2005


Sten-Åke Karlsson
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor