

# Årsredovisning



Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen HJÄLMAREN-SKÖNTORP**

769604-3863

Räkenskapsåret

**2007-01-01 - 2007-12-31**

# Förvaltningsberättelse Brf Hjälmarens Sköntorp

2007-01-01-2007-12-31

En styrelse valdes på årsmötet 2007-05-24 och utgörs av Lille-Mor Sandström Olson (ordf), Joacim Lingman (vice ordf), Stig Sjölander (kassör,) Anders Eriksson (sekr), Mikael Bromels (vice sekr), Lena Gullstrand, och Mattias Falk (ledamöter), samt Leif Sundin, Goran Arpadzic, och Bengt Strandlund suppleanter.

Föreningens ordinarie revisorer är Per Engzell, KPMG och Ulf von Hofsten från föreningen. Suppleanter är KPMG och Marigo Oulis från föreningen.

Valberedningen som valdes utgörs av Birgitta Månsen (sammanställande) och Henrik Harr.

Under året har styrelsen haft 15 protokollförda möten, 1 årsmöte 24/5 med konstituerande möte efter, samt 1 extra årsmöte 13/9 pga stadgeändring om kabeltv och bredbandsavgifter, 1 årsbesiktning, 2 trädgårdsbesiktningar, på våren besiktades även lekutrustningen i området. Styrelsen har arbetsgrupper som förbereder frågor inför styrelsebeslut (IT, ekonomi, trädgård, bygg). Styrelsen har ständigt kontakt med olika företag, samt myndigheter rörande driften av föreningens fastigheter, och utbildar sig genom olika föreläsningar, samt seminarier.

## Fastigheterna

2007-05-22 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 Stephan Fjårem, Fastighetsägarna, Lille-Mor Sandström Olson och Bengt Strandlund från föreningen.

Under året har styrelsen slutfört en uppsnygning av alla portuppgångar, och kvarteret är nu uppkopplat till stadsnätet, så alla har tillgång till bredband via Ownit. Offerter har tagits in för ombyggnationen av gruppboenden på Sköntorpsvägen 103, till tre bostadsrätts lägenheter. Tak och hängräddor har setts över, offerter har tagits in för målning av takens plåtdetaljer, och putsning av husgrunderna inför våren 2008. En genomgång har gjorts av nödvändiga underhållsåtgärder med årsbesiktningen som grund. Arbetet med att uppgradera underhållsplanen har startat, så styrelsen får underlag för det framtida underhållsbehovet.

## Utemiljön

På vårens föreningsdag så arbetade många boende med att förbättra utemiljön genom städning och nyplantering på gårdarna, efter trädgårdsplanen. De första årens röjningsarbete har gett resultat, och nu pågår nyanläggning av stensättningar under balkongerna, samt komplettering av växter där så behövs. Planen är att tillföra växter som skall ge blomning under olika perioder.

## Ekonomi

Styrelsen har fortsatt att arbetat mycket med att balansera kostnader och intäkter.

De 2 hyreslägenheter som har kommit in till föreningen har sålts under våren efter viss uppsnygning. En boende köpte sin lägenhet, i befintligt skick.

Med de medel som kommit in från sålda lägenheter har styrelsen amorterat 10 miljoner kronor. Ingen höjning av bostadsrättsavgiften för 2008 har beslutats, då myndighetsbeslut gör att föreningen slipper schablonskatten, sedan så minskar även fastighets skatten med 117.190 kronor. En mild och snöfattig vinter har gett mindre kostnader, för uppvärmning och snöröjning. Bostadsrättsföreningens ekonomiska förhållanden framgår av balans och resultaträkningen samt revisionsberättelsen.

**Lägenheter som sålts under 2006**

29 bostadsrättsinnehavare har sålt/överlåtit sina lägenheter under året. (1114, 1165, 1153, 1175, 1120, 1046, 1015, 1097, 1113, 1065, 1196, 1030, 1157, 1021, 1014, 1140, 1035, 1072, 1125, 1205, 113, 1200, 1022, 1168, 1035, 1197, 1100, 1051, 1041), föreningen har sålt 3 lägenheter (1072, 1143 och 1138).

**Framtiden**

**2008**

Genom de amorteringar som gjorts, så minskar föreningens ränte- och lånekostnader. Genom bortagandet av schablonskatten och minskad fastighetskatten genom myndighetsbeslut, minskar utgifterna. I maj kommer 3 lägenheter på Sköntorpsvägen 103 att säljas. (fd gruppbostad) De påbörjade renoveringarna skall slutföras, och sedan behövs en översyn av undercentralen som sköter distributionen av värme och vatten till hela kvarteret.

Årsta 2008-05-04

Brf Hjälmaran Sköntorp genom Lille-Mor Sandström Olson (ordförande)

**FASTIGHETER**

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorp 7, 8, 9 och Hjälmaran 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 236 lägenheter med en sammanlagd area på 14 130 kvm med följande fördelning:

Antal lägenheter	Antal rum och kök
66	1
113	2
17	3
39	4
1	5

212 (206) lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 24 lägenheter är uthyrda.

(Antal lägenheter förändras, då den stora gruppbostadens har försvunnit, och där bildas 3 bostadsrättslägenheter, säljs maj 2008)

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

4

**TAXERINGSVÄRDEN**

Framgår av årsredovisningen sid 8

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

**FASTIGHETSFÖRSÄKRING**

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

**Till stämmans förfogande står följande medel i kronor**

Årets resultat	358 595
Balanserat resultat	-594 395
	<b>-235 800</b>

**Styrelsen förslår följande disposition:**

Överföring till fond för yttre underhåll	556 830
Återföring från fond för yttre underhåll	-225 496
Balanserat resultat	-567 134
	<b>-235 800</b>

7

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Nettoomsättning	1	10 272 685	10 366 040
		<u>10 272 685</u>	<u>10 366 040</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-7 116 709	-6 904 629
Underhåll	3	-225 496	-225 409
Avskrivningar		-1 133 164	-1 120 883
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 797 316</u>	<u>2 115 119</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	367 809	224 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 704 097	-1 970 012
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>461 028</u>	<u>369 501</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>461 028</u>	<u>369 501</u>
Skatt på årets resultat		-102 434	-465 128
<b>Årets resultat</b>		<u>358 595</u>	<u>-95 627</u>

17

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	175 336 962	176 212 415
Pågående arbeten		1 783 910	-
		<u>177 120 872</u>	<u>176 212 415</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>177 120 872</u>	<u>176 212 415</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		62 920	60 947
Övriga fordringar	7	179 959	122 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	348 419	312 696
		<u>591 298</u>	<u>496 543</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	7 941 043	12 277 696
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 532 341</u>	<u>12 774 239</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>185 653 213</u>	<u>188 986 654</u>

B

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		129 052 855	127 059 764
Upplåtelseavgifter		16 355 856	13 393 947
Fond för yttre underhåll		191 378	-
		<u>145 600 089</u>	<u>140 453 711</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-594 395	-307 390
Årets resultat		358 595	-95 627
		<u>-235 800</u>	<u>-403 017</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>145 364 289</u>	<u>140 050 694</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	37 033 335	47 033 335
		<u>37 033 335</u>	<u>47 033 335</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		906 428	226 054
Skatteskulder		140 227	36 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 208 934	1 640 443
		<u>3 255 589</u>	<u>1 902 625</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>185 653 213</u>	<u>188 986 654</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		121 784 000	121 784 000
<b>Summa</b>		<u>121 784 000</u>	<u>121 784 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

19



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	1 797 316	2 115 119
Återföring avskrivningar	1 133 164	1 120 883
Erhållen ränta	367 809	224 394
Erlagd ränta	-1 704 097	-1 970 012
Inkomstskatt	-102 434	-465 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 491 758</b>	<b>1 025 256</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-94 755	2 581 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 352 965	4 766 709
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 749 968</b>	<b>8 373 494</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnader och mark	-2 041 621	-853 033
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 041 621</b>	<b>-853 033</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatser / upplåtelseavgift	4 955 000	3 990 000
Amortering av låneskulder	-10 000 000	-8 096 469
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 045 000</b>	<b>-4 106 469</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 336 653</b>	<b>3 413 992</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 277 695</b>	<b>8 863 703</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 941 042</b>	<b>12 277 695</b>

B

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,50
-Ombyggnad	5,00

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

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

### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 procent.

*16*

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2007	2006
Arsavgifter	7 331 476	7 204 942
Hyror	2 470 227	2 699 459
Försäkringsersättning	46 338	-
Övriga intäkter	424 644	461 639
<b>Summa</b>	<b>10 272 685</b>	<b>10 366 040</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	961 016	1 085 609
Reparationer	735 486	692 449
El	352 364	353 986
Uppvärmning	1 782 929	1 823 685
Vatten	317 519	190 131
Sophämtning	308 427	245 421
Försäkringspremier	87 216	89 621
Fastighetsskatt	602 100	719 290
Snöröjning (Ingår 2006 i fastighetsskötsel mm)	82 956	-
Tomträttsavgäld	784 050	760 286
Övriga fastighetskostnader	22 283	60 925
Kabel TV	247 938	213 459
Styrelsearvoden	146 321	116 095
Sociala avgifter	45 256	37 730
Revisionsarvoden	36 672	41 119
Förvaltningsarvode	439 935	386 079
Övr externa tjänster	135 377	80 123
Övriga driftskostnader	28 864	8 621
<b>Summa</b>	<b>7 116 709</b>	<b>6 904 629</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

#### 2:1

Styrelsearvoden	146 321	116 095
Föreningsvald revisor	-	6 430
Sociala kostnader	45 256	37 730
	<b>191 577</b>	<b>160 255</b>

### Not 3 Underhåll

Hissar	89 210	
Markytor	-	100 089
Övrigt	136 286	125 320
	<b>225 496</b>	<b>225 409</b>

14

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	365 836	223 598
Ränteintäkter skattefria	1 973	796
<b>Summa</b>	<b>367 809</b>	<b>224 394</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 704 097	1 970 012
<b>Summa</b>	<b>1 704 097</b>	<b>1 970 012</b>

#### Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	173 930 122	173 930 122
-Ombyggnad	5 012 558	4 159 525
-Nyanskaffningar ombyggnad	257 711	853 033
Pågående arbeten		
-Lokalombyggnad	93 750	-
-Trapphus	1 190 412	-
-Bredband	499 748	-
	<u>180 984 301</u>	<u>178 942 680</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 730 265	-1 609 382
-Årets avskrivning enligt plan	-1 133 164	-1 120 883
	<u>-3 863 429</u>	<u>-2 730 265</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>177 120 872</b>	<b>176 212 415</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	120 400 000	80 676 000
Mark	65 210 000	58 253 000
	<u>185 610 000</u>	<u>138 929 000</u>
Bostäder	179 000 000	134 000 000
Lokaler	6 610 000	4 929 000
	<u>185 610 000</u>	<u>138 929 000</u>

#### Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

Hyror och avgifter	55 095	44 783
Moms	95 426	6 704
Fastighetsägarna	10 597	15 163
Övrigt	18 841	56 250
	<u>179 959</u>	<u>122 900</u>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	21 521	22 653
Fastighetsägarna	39 621	35 872
Canal Digital	84 781	52 504
Försäkringskada	-	8 431
City hiss	1 466	1 186
Tomträttsavgäld	197 399	191 850
Övrigt	3 631	200
	<b>348 419</b>	<b>312 696</b>

### Not 9 Kassa och bank

Kassa	3 301	3 000
Bank	6 133 495	10 901 579
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 804 247	1 373 117
	<b>7 941 043</b>	<b>12 277 696</b>

### Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	127 059 764	13 393 947	-	-307 390	-95 627	140 050 694
Disposition enligt stämmobeslut			191 378	-287 005	95 627	
Årets förändring	1 993 091	2 961 909			358 595	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>129 052 855</b>	<b>16 355 856</b>	<b>191 378</b>	<b>-594 395</b>	<b>358 595</b>	
			<b>145 600 089</b>		<b>-235 800</b>	<b>145 364 289</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2007-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2006-12-31
Stadshypotek	2011-04-30	4,09%	16 816 666	-2 000 000	18 816 666
Stadshypotek	Rörligt	Rörligt	3 416 667	-6 000 000	9 416 667
Stadshypotek	2009-12-01	3,26%	8 383 335	-1 000 000	9 383 335
Stadshypotek	2008-05-01	4,99%	8 416 667	-1 000 000	9 416 667
			<b>37 033 335</b>	<b>-10 000 000</b>	<b>47 033 335</b>

19

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	645 421	841 634
Räntekostnader	238 483	297 410
Fortum	228 398	193 805
Kraft och Kultur	9 754	30 469
Revision	32 000	30 000
Hellstens Grovsopor	-	5 150
Maries Puts o Städ	-	23 835
Cityhiss	-	21 201
Vivaldi	2 766	61 523
Fastighetsägarna	53 721	90 633
Sandfridssons Måleri	934 269	-
Övrigt	64 122	44 783
	<b>2 208 934</b>	<b>1 640 443</b>

19

## Underskrifter

Arsta 2008 - 05-05

*Lille-Mor Sandström-Olson*

Lille-Mor Sandström-Olson  
Ordförande

*Joacim Lingman*

Joacim Lingman

*Stig Sjölander*

Stig Sjölander

*Anders Eriksson*

Anders Eriksson

*Mikael Broméls*

Mikael Broméls

*Mattias Falk*

Mattias Falk

*Lena Gullstrand*

Lena Gullstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2008-05-05

*Ulf von Hofsten*

~~Sten Åke Karlsson~~

Ulf von Hofsten

*Per Engzell*

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp

Org nr 769604-3863

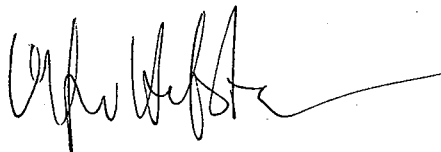
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 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 ersättningskyldig 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 5 maj 2008



Ulf von Hofsten  
Föreningens revisor



Per Engzell  
Auktoriserad revisor  
KPMG Bohlins AB



