



Medlemmarna kallas härmed till ordinarie föreningsstämma *onsdagen den 3 juni 2009 kl 19.00*, Årsta Folkets Hus, sal Mälaren

Dagordning enligt stadgarnas § 28.

DAGORDNING

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande
- 19) Frågestund

Notera din eventuella mailadress nedan och lämna till styrelsen för utskick från styrelsen framöver

..... lgh nr

Årsta 2009-05-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJÄLMAREN-SKÖNTORP

Styrelsen

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen HJÄLMAREN-SKÖNTORP

769604-3863

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Förvaltningsberättelse Brf Hjälmaren Sköntorp

Avser perioden 2008-01-01 – 2008-12-31

Allmänt

En styrelse valdes på årsmötet 2008-05-27 och utgörs av Lille-Mor Sandström Olson (ordf), Mattias Falk (vice ordf), Stig Sjölander (kassör,) Magnus Lindberg (sekr), Mikael Bromels (vice sekr), David Joy, och Anders Eriksson (ledamöter), samt Goran Arpadzic, Joacim Lingman 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 (sammankallande) och Gunilla Jensen Torp.

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda möten, årsmöte 27/5, 1 konstituerande möte, 1 årsbesiktning, 2 trädgårdsbesiktningar- och på våren besiktigades även lekutrustningen i området.

Styrelsen har vidare arbetsgrupper som förbereder frågor inför styrelsebeslut (IT, ekonomi, trädgård och bygg). Styrelsen har ständigt kontakt med olika företag och myndigheter rörande driften av föreningens fastigheter, och utbildar sig genom olika föreläsningar samt seminarier.

Alla nyvalda i styrelsen får gå en kurs om styrelsens ansvar och arbete.

Fastigheterna

2007-05-22 utfördes en årsbesiktning av föreningens egendom enligt stadgarna. Man besiktigade fastigheternas yttre fasader, tak, installationer och allmänna utrymmen.

De som deltog i besiktningen var förvaltaren Stephan Fjårem (Fastighetsägarna) samt Lille-Mor Sandström Olson och Bengt Strandlund (föreningen).



Ombyggnationen av gruppbestaden på Sköntorpsvägen 103 har tagit mycket tid i anspråk, men de tre bostadsrättslägenheterna kunde säljas till bra priser innan sommaren. Det blev två stycken 4 rum och kök på vardera 99 och 101 kvm, samt en 3 rum och kök på 70 kvm.

Alla tak har setts över, och på de fyra hissutbyggnaderna har bräder bytts ut. Alla plåtdetaljer på taken har skrapats och målats. Alla större skador på husgrunderna har putsats. De källardörrar som saknat brytskydd har fått det, vilket medfört att skalskyddet blivit bättre. Detta beslut visade sig vara mycket klokt då bostads- och källarinbrotten ökade dramatiskt under hösten 2008. Polisen har inlett ett samarbete med ett antal fastighetsägare för att få stopp på den negativa utvecklingen.

En genomgång har gjorts av nödvändiga underhållsåtgärder med årets besiktning som grund. Offerter har tagits in för att göra en ny underhållsplan. Styrelsen beslöt att arbetsgruppen för byggfrågor kommer att uppdatera underhållsplanen. Styrelsen får då ett underlag för det framtida underhållsbehovet, både på kort och lång sikt.

A

Utemiljön

Efter att föreningen köpte området har en allmän uppstädning av området pågått.

Nu har vi gått in i nästa fas, då de ställen som behöver extra insatser åtgärdas.

På Tämnarvägen 26 och Sköntorpsvägen 103 har nya cykelställ byggts. En boende tog på sig ansvaret att köpa och montera en ny skorstensgrill på föreningens grillplats mitt i området (bakom huset Tämnarvägen 22-26).

På vårens föreningsdag arbetade många boende med att förbättra utemiljön. De timmar som läggs ned av de boende ger ett fint resultat. Dåliga växter byts ut på gårdarna enligt planering. Ytorna under balkongerna, där inget växer, skall nyanläggas med stensättning. Planen är att tillföra nya växter i området på ytor som ser dåliga ut så att det finns växter som blommor under olika perioder.

Ekonomi

Styrelsen har fortsatt att arbeta med att balansera kostnader och intäkter. Gruppboenden (1016) som blev tom har sålts under våren efter att en ombyggnad av den stora ytan skett (se under "Fastigheterna").

De medel som kom in från de sålda lägenheterna har placerats till mycket bra ränta, då det lån som planerades att lösas hade mycket lägre ränta. Ingen höjning av bostadsrättsavgiften för 2009 har beslutats. Myndighetsbeslut har gett föreningen lägre skattekostnader. En mild och snöfattig vinter har gett lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

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

Lägenheter som sålts under 2008

19 bostadsrättsinnehavare har sålt/överlåtit sina lägenheter under året (1078, 1175, 1069, 1218, 1057, 1057, 1115, 1126, 1109, 1203, 1040, 1023, 1231, 1148, 1162, 1065, 1163, 1123 och 1085). Dessutom har föreningen sålt 3 lägenheter (1016 som blev 1235, 1236 och 1237).

Framtiden 2009

Genom de amorteringar som gjorts, och den amortering på cirka 8 miljoner som planeras i december 2009, minskar föreningens ränte- och lånekostnader. Även skatterna har minskat genom de myndighetsbeslut som slagit igenom under året. De kostnader som ökar är bland annat el, uppvärmning och sophantering. En översyn av dessa kostnader behöver göras av styrelsen.

En kontroll av undercentralen som sköter distributionen av värme och vatten till hela kvarteret pågår. En viss upprustning av datorerna som övervakar undercentralen behövs.

Årsta 2009-03-31

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



FASTIGHETER

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

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

214 (212) lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 22 lägenheter är uthyrda. (Antal lägenheter har förändrats då den stora gruppboenden omvandlades till 3 bostadsrättslägenheter våren 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.

TAXERINGSVÄRDEN

Framgår av årsredovisningen, sidan 8.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

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

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION 2008

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-593 339
Balanserat resultat	-567 134
	-1 160 473

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	556 830
Återföring från fond för yttre underhåll	-451 184
Balanserat resultat	-1 266 119
	-1 160 473

19

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	10 525 290	10 272 685
		<u>10 525 290</u>	<u>10 272 685</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-7 875 699	-7 116 709
Underhåll	3	-451 184	-225 496
Avskrivningar		-1 419 422	-1 133 164
Rörelseresultat		<u>778 985</u>	<u>1 797 316</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	225 771	367 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 535 202	-1 704 097
Resultat efter finansiella poster		<u>-530 446</u>	<u>461 028</u>
Resultat före skatt		<u>-530 446</u>	<u>461 028</u>
Skatt på årets resultat		-62 894	-102 434
Årets resultat		<u>-593 339</u>	<u>358 595</u>

14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	179 642 696	175 336 962
Pågående arbeten		27 788	1 783 910
		<u>179 670 484</u>	<u>177 120 872</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>179 670 484</u>	<u>177 120 872</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		64 065	62 920
Övriga fordringar	7	18 980	179 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	446 120	348 419
		<u>529 165</u>	<u>591 298</u>
Kassa och bank	9	9 885 760	7 941 043
Summa omsättningstillgångar		<u>10 414 925</u>	<u>8 532 341</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>190 085 409</u>	<u>185 653 213</u>

17

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		131 833 855	129 052 855
Upplåtelseavgifter		22 819 856	16 355 856
Fond för yttre underhåll		522 712	191 378
		<u>155 176 423</u>	<u>145 600 089</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-567 134	-594 395
Årets resultat		-593 339	358 595
		<u>-1 160 473</u>	<u>-235 800</u>
Summa eget kapital		<u>154 015 950</u>	<u>145 364 289</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 574 584	37 033 335
		<u>33 574 584</u>	<u>37 033 335</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		784 934	906 428
Skatteskulder		189 754	140 227
Övriga skulder		2 732	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 517 455	2 208 934
		<u>2 494 875</u>	<u>3 255 589</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>190 085 409</u>	<u>185 653 213</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,50
-Ombyggnad	5,00
-Bredband	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

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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	7 398 671	7 331 476
Hyror	2 304 554	2 470 227
Försäkringsersättning	17 131	46 338
Övriga intäkter	804 934	424 644
Summa	10 525 290	10 272 685

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	1 047 910	961 016
Reparationer	853 956	735 486
El	511 437	352 364
Uppvärmning	1 815 993	1 782 929
Vatten	351 017	317 519
Sophämtning	349 510	308 427
Försäkringspremier	86 089	87 216
Fastighetsskatt	350 500	602 100
Snöröjning	83 986	82 956
Tomträttsavgäld	806 700	784 050
Övriga fastighetskostnader	65 753	22 283
Kabel TV	665 515	247 938
Styrelsearvoden	74 115	146 321
Löner	39 835	-
Sociala avgifter	41 849	45 256
Revisionsarvoden	34 726	36 672
Förvaltningsarvode	460 337	439 935
Övr externa tjänster	207 697	135 377
Övriga driftskostnader	28 774	28 864
Summa	7 875 699	7 116 709

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

2:1

Styrelsearvoden	74 115	146 321
Löner	39 835	-
Sociala kostnader	41 849	45 256
	155 799	191 577

Not 3 Underhåll

Hissar	-	89 210
Tak	345 151	-
Markytor	12 127	-
Övrigt	93 906	136 286
	451 184	225 496

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	224 623	365 836
Ränteintäkter skattefria	1 148	1 973
Summa	225 771	367 809

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 535 202	1 704 097
Summa	1 535 202	1 704 097

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	173 930 122	173 930 122
-Ombyggnad	5 270 269	5 012 558
-Nyanskaffningar ombyggnad	5 725 157	257 711
Pågående arbeten	27 788	1 783 910
	184 953 336	180 984 301
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 863 429	-2 730 265
-Årets avskrivning enligt plan	-1 419 422	-1 133 164
	-5 282 851	-3 863 429
Redovisat värde vid årets slut	179 670 485	177 120 872
Taxeringsvärde		
Byggnader	120 400 000	120 400 000
Mark	65 210 000	65 210 000
	185 610 000	185 610 000
Bostäder	179 000 000	179 000 000
Lokaler	6 610 000	6 610 000
	185 610 000	185 610 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

Hyror och avgifter	-	55 095
Moms	-9 430	95 426
Fastighetsägarna	9 569	10 597
Övrigt	18 841	18 841
	18 980	179 959

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	21 521	21 521
Fastighetsägarna	-	39 621
Canal Digital	83 037	84 781
City hiss	-	1 466
Tomträttsavgäld	203 100	197 399
Ownit	79 897	-
Övrigt	58 565	3 631
	446 120	348 419

Not 9 Kassa och bank

Kassa	1 627	3 301
Bank	7 726 586	6 133 495
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	2 157 547	1 804 247
	9 885 760	7 941 043

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	129 052 855	16 355 856	191 378	-594 395	358 595	145 364 289
Disposition enligt stämmobeslut			331 334	27 261	-358 595	
Årets förändring	2 781 000	6 464 000			-593 339	
Belopp vid årets utgång	131 833 855	22 819 856	522 712	-567 134	-593 339	
			155 176 423		-1 160 474	154 015 949

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>		<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2008-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2007-12-31</i>
Stadshypotek	2011-04-30	4,09%		16 816 666		16 816 666
Stadshypotek	-	-		-	-3 416 667	3 416 667
Stadshypotek	2009-12-01	3,26%		8 383 335		8 383 335
Stadshypotek	2013-04-30	5,51%		8 374 583	-42 084	8 416 667
				33 574 584	-3 458 751	37 033 335

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	943 736	645 421
Räntekostnader	233 138	238 483
Fortum	36 357	228 398
Upplupna elkostnader	224 510	9 754
Revision	32 000	32 000
Vivaldi	-	2 766
Fastighetsägarna	21 508	53 721
Sandfridssons Måleri	-	934 269
Övrigt	26 206	64 122
	1 517 455	2 208 934

Underskrifter

Årsta 2009 - 04-28


Lille-Mor Sandström-Olson
Ordförande


Stig Sjölander


Mikael Bromels


David Joy


Magnus Lindberg


Anders Eriksson


Mattias Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-05-07


Ulf von Hofsten


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 2008. 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 7 maj 2009



Ulf von Hofsten
Föreningens revisor



Per Engzell
Auktoriserad revisor
KPMG AB