



# KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i BRF Hjälmarén-Sköntorp kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

**Datum och tid:** Måndagen den 24 maj 2010 kl 19.00

**Plats:** 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 föreningsmedlemmar anmälda ärenden:
  - a) *Inglasade balkonger*
  - b) *Kvarterslokalen*
- 18) Avslutande

Frågestund

Årsta 2010-05-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJÄLMAREN-SKÖNTORP  
*Styrelsen*

Komplettering av stämmohandlingar Hjälmarén Sköntorp brf  
måndagen den 24 maj avseende i dagordningen §17

a:Inglasade balkonger

b:Kvarterslokalen

/Styrelsen

215

Skickas 6/5-10

Bern

2010-03-14

(inkommet till styrelsen via mail)

Till BRF Hjälmarens Sköntorp

### Vi vill anmäla en fråga/punkt till årsmötet:

Att varje medlem själv ska kunna välja att beställa inglasad balkong, men att styrelsen beslutar vilken leverantör och modell/modeller som får monteras, beroende på balkongmodell.

Vi är med största säkerhet inte ensam om att vilja ha inglasad balkong. Se "gröna huset" mot Årsta torg, där har inte alla inglasad balkong och det tänker man inte på när man går förbi.

Skälet/motiveringen till önskemålet om inglasad balkong är främst att ... vi slipper alla "miljontals" tallbarr och löv ... snödrivorna på vintern! ... och dessutom kunna använda balkongen en längre period varje år!

Vänlig hälsning

Stig Sjölander & Anna Banica  
Tämnarvägen 32A

### **Styrelsens yttrande:**

*Eftersom det skulle innebära relativt stora exteriöra förändringar i området med inglasade balkonger vill vi i styrelsen inte själva fatta beslut om detta, utan överlåter det till årsstämman att avgöra om vi skall tillåta inglasning.*

BRF Hjälmarren-Sköntorp

Till Föreningsstämman 24 maj 2010

## Beslutsunderlag

### Kvarterslokalen Tämnavägen 8

Som de flesta redan noterat, har vi tvingats upphöra med uthyrningen av kvarterslokalen på Tämnavägen 8.

Anledningen är att lokalen dömts ut av brandskyddskunniga personer. Lokalen är en veritabel dödsfälla i händelse av brand i trapphuset, eller i själva lokalen.

Tyvärr är det så, att vi - som fastighetsägare - enligt LSO (Lagen om skydd mot olyckor) och andra förordningar är skyldiga att se till att lokalen är säker ur alla hänseenden.

Det är en gammal panncentral, och helt värdelös ur brandsäkerhetssynpunkt - speciellt om man tänker på barn, funktionshindrade och andra människor som inte kan förväntas att klara av att hoppa en meter rakt upp i luften med lungorna fyllda av brandrök.

Man har sagt oss att lokalen aldrig skulle ha fått byggas som den ser ut idag; så farlig är den om något skulle hända.

Vi har nu att ta ställning till hur vi skall göra med lokalen. Det skulle kosta föreningen närmare 200 000 kr - dvs ca 850 kr/hushåll - att få den "säker", och det måste vi väga mot att vi kanske drar in totalt ett par hundra kronor i månaden på att hyra ut den. De nuvarande intäkterna motsvarar knappt ens uppvärmning och underhåll, tyvärr. Vi har hela tiden tillhandahållit lokalen mot en symbolisk summa som en ren service till våra boende.

Anledningen till den höga kostnaden (offerten har befunnits helt realistisk av en representant för Brandförsvaret) är att det måste byggas en luftsluss vid hissdörren i källarplanet, och en del rökdetektorer/fläktsystem installeras).

Under tiden som går innan vi kan fatta beslut - och eventuella åtgärder har genomförts - kan vi alltså tyvärr inte hyra ut, inte ens "på egen risk". Ansvaret är nämligen alltid vårt, och vi kan som alla förstår inte garantera säkerheten för dem som vistas i lokalen så länge vi har en hiss som - i händelse av brand i trapphuset - fungerar som en gigantisk cykelpump, som trycker in livsfarlig rök i en lokal som bara kan evakueras genom ett litet fönster beläget en meter ovan golvet.

Vi vill därför höra stämmans synpunkter. Det finns flera idéer:

- Kosta på närmare 200 000 kronor och därmed kanske riskera en höjning av månadsavgifterna till våra bostäder, eller skjuta upp/stryka annat under håll och andra renoveringar
- Låta lokalen vara stängd, och kanske använda en del av densamma till "pannrum" igen om/när vi installerar bergvärme och låta resten bli förråd e dyl
- Flytta styrelsens kontor + sammanträdeslokal till kvarterslokalen, och i stället göra något annat av det gamla kontoret (dyrt, och dessutom tveksamt om styrelsen vill sitta i en osäker lokal)
- Riva hissen, mura igen schaktet... (nej, det är nog ingen bra eller billig åtgärd).

Det finns kanske andra idéer, vi ber att ni som kommer på stämman funderar ordentligt så att vi kan få ett vägledande beslut.

Årsta 20 april 2010

Styrelsen  
BRF HS

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen HJÄLMAREN-SKÖNTORP**

769604-3863

Räkenskapsåret

**2009-01-01 - 2009-12-31**



# Förvaltningsberättelse 2009

## *Brf Hjälmarens Sköntorp*

Avser perioden 2009-01-01-2009-12-31

### Styrelsen

Styrelsen som valdes på föreningsstämman den 2009-06-03:

Lille-Mor Sandström Olsson	Ordförande
David Joy	Vice ordförande
Magnus Lindberg	Sekreterare
Mikael Bromels	Vice sekreterare
Goran Arpadzic	Kassör
Mattias Falk <sup>1</sup>	Ledamot
Yvonne Bäckström	Ledamot
Jimmi Ulriksson	Suppleant
Joacim Lingman	Suppleant
Bengt Strandlund	Suppleant

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

Valberedningen utgörs av Birgitta Månsen (sammankallande) och Gunilla Jensen Torp.

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda möten, 1 stadgeenlig årsbesiktning och 2 trädgårdsbesiktningar. På hösten besiktigades även all lekutrustning i området. Vi har också haft ett längre planeringsmöte en söndag för att säkerställa kunskapsöverföring mm i samband med att föreningens ordförande aviserat sin avgång våren 2010.

Styrelsens medlemmar har haft olika arbetsuppgifter, som på våra möten redovisas för styrelsegruppen som tar beslut. Styrelsens ordförande är den som oftast har kontakt med förvaltaren, olika företag samt myndigheter rörande driften av föreningens fastigheter, och redovisar för styrelsen inför beslut.

<sup>1</sup> Mattias avgick ur styrelsen i samband med att han flyttade från föreningen den 30 september 2009

Nyvalda funktionärer bör helst slussas in i arbetet via en suppleantpost. Därför har vi som rutin att suppleanterna är med på styrelsemötena för att lära sig. Alla nyvalda till styrelsen skickas så fort det finns möjlighet på en utbildning om styrelsens ansvar, kursen leds av en fastighetsjurist. Detta görs för att de snabbt skall få information om vad som krävs av dem i styrelsearbetet. I övrigt förkovrar sig styrelsen genom olika föreläsningar, eller korta kurser genom Fastighetsägarföreningen. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, och följer deras etiska regler för god fastighetsförvaltning. Fastighetsägarnas information och medlems service är även till stor hjälp i styrelsens arbete, då de informerar om vad som är på gång inom fastighetsbranschen, via träffar och informationsmaterial.

### Fastigheterna

2009-05-07 utfördes en årsbesiktning av föreningens egendom enligt stadgarna. Man besiktigade fastigheternas yttre såsom fasader och tak, samt installationer och allmänna utrymmen. De som deltog i besiktningen var förvaltaren Mats Gustavsson från Fastighetsägarna och Bengt Strandlund från föreningen.



Under året har styrelsen sett till att en energideklaration av fastigheterna genomförts. Denna skall ligga till grund för den underhållsplan som är beställd.

Detta för att styrelsen skall kunna ha en bra grundinformation och på så vis kunna planera föreningens framtida underhållsbehov. Nödvändiga underhållsåtgärder har utförts, med årets besiktning som grund.

En översyn och modernisering av de hissar som finns i husen har inletts. Först ut i raden var hissen i Tämnavägen 20, som nu framtidssäkrats enligt konstens alla regler. Kostnaden är ca 100 tkr per hiss och vi har för avsikt att renovera de resterande 3 innan de nya reglerna träder i kraft år 2013.

Den myndighetsbeslutade OVK-besiktningen av ventilationen i föreningens fastigheter har utförts, och nu pågår ett arbete med att gå igenom vilka åtgärder som behöver göras. Brandkontoret är föreningens nya försäkringsbolag för fastigheterna, de har en något lägre premie än vårt förra bolag. Men det viktigaste är att de har ett mycket gott rykte för sin goda skadehantering. Genom dem som byggde de äldre husen i vår förening på 40-talet, så är föreningen dessutom delägare i Brandstodsbolaget genom att vi äger fastigheterna Hjälmarens 9 och 10 samt Sköntorp 8 och 9. Detta är ytterligare en anledning att vara kund hos Brandstodsbolaget och hjälpa till att förbättra deras resultat, som ger vår förening en extra inkomst via aktieutdelningen varje år.

### Utemiljön

Under sommaren har Vivaldi tyvärr inte skött området såsom avtalats, trots ett flertal påstötningar. De har därför under hösten fått utföra en rejäl genomgång av alla misskötta ytor i området, samt utfört en del planerat underhåll utan kostnad. En del åtgärder återstår att göra under våren. Avtalet med Vivaldi är uppsagt och nya offerter har begärts in på trädgårdsskötseln. Genomgång av offerter och beslut tas under våren 2010.



Det som behövde repareras när lektrustningen besiktigades har beställts men inte utförts. Ett cykelställ kommer att byggas på gården Sköntorpsvägen 94-104, med förhoppning om att piskstället kommer att kunna användas till det som det är avsett för. Dessutom finns det cykelrum i alla hus som har gjorts säkrare.

På vårens föreningsdag arbetade många boende med att förbättra utemiljön genom städning och nyplantering på gårdarna. Nu har vi kommit till en punkt när vi kan börja plantera nytt på de ställen som behöver större förbättringsåtgärder. För varje år som går blir föreningens gårdar snyggare och mer välskötta med hjälp av de boendes engagemang.

### Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat med att balansera kostnader och intäkter. En större amortering har gjorts på cirka 8,3 miljoner, så nu har föreningen bara två lån kvar på tillsammans cirka 25,1 miljoner. Genom att minska kostnaderna för lån och andra fasta driftkostnader försöker styrelsen få mer pengar till att underhålla och förbättra föreningens fastigheter.

Samtidigt vill vi hålla boendekostnaderna så låga som möjligt för våra medlemmar. Ingen höjning av bostadsrättsavgiften för 2010 har beslutats; det är nu femte året i rad som vi inte höjt avgiften. De hyresgäster som vi har i föreningen får sina hyror framförhandlade enligt avtal med Hyresgästföreningen. Förvaltaren handlägger hyreslägenheternas underhåll, där föreningen följer Fastighetsägarföreningens etiska regler.

En hyreslägenhet på 2 rok kommer in till föreningen under våren. Den kommer att säljas som bostadsrätt, efter att viss renovering utförts. Försäljningspriset minus mäklararvode och reparationskostnader går till föreningens reservkonto.

Vi kan vidare konstatera att driftskostnaderna stiger hela tiden, genom att olika företag höjer sina avgifter. Fjärrvärme, el, vatten, tomträttsavgifter och sophantering kostar mer idag än när vi köpte husen 2001.

Elkostnaderna som stigit kraftigt i vinter kunde vi läsa om i tidningarna, men där har vi haft tur genom att föreningen haft bundet elpris hos Kraft och kultur via Fastighetsägarnas gemensamma förhandlingar för sina medlemmar, och styrelsens beslut om val av avtal.

Under de senaste åren har kommunen höjt avgiften för sophanteringen rejält i etapper, då de vill få bort sopnischerna vid portarna eftersom dessa inte ger en godtagbar arbetsmiljö. Att planera för en förbättrad sophantering, och samtidigt måna om alla boendes bästa, har inte varit lätt då vi har en del rörelsehindrade och äldre boende i våra hus.



Slutet av 2009 blev början på en snörik vinter, som kommer att ge höga snöröjningskostnader vintern 2009/2010.

Foto: Stig Sjölander

19



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

### Lägenheter som sålts under 2009

23 bostadsrättsinnehavare har sålt/överlåtit sina lägenheter under året: 1058, 1057, 1118, 1144, 1021, 1012, 1010, 1152, 1095, 1176, 1089, 1009, 1197, 1220, 1087, 1126, 1154, 1097, 1202, 1211, 1106, 1051 och 1169.

Föreningen har sålt 2 lägenheter: 1064 och 1187.

### Framtiden

Förra året nämnde vi att finanskrisen ännu inte påverkat föreningens ekonomi, inte heller i år kan vi se att vi har påverkats. Priserna på bostadsrättslägenheterna har hämtat sig efter en mindre nedgång, och är nu på uppåtgående.

När de två återstående lånen skall placeras om är planen att dela upp dem på olika bindningstider, för att åter sprida ut räntekänsligheten.

Arbeten som är beställda till våren 2010 är målning av alla portdörrarna, samt att de två hus som renoverades först på 80-talet får takfoten målad. Kommande år kommer något hus varje år få takfoten ommålad.

Under våren 2010 kommer vi att börja med att ändra sophantering på gården Tämnavägen 14-26. Efter att ha utvärderat hur det fungerar, och vilka justeringar som behöver göras, måste vi fortsätta förbättringarna i området. Föreningen har tagit hjälp av företaget CASAB, som kan allt om sophanteringsreglerna. Sophämtarna skall ha plan mark från hämtstället, och får inte bära mer än 15 kg.

Styrelsen måste gå vidare med förbättring av sophantering, annars kommer vi att få betala ett vite på grund av dålig arbetsmiljö för sophämtarna. Vi kommer nog att kunna lösa sophantering inomhus, i de stora sopkarusellrum som finns på de flesta gårdar. I soprummet kommer det att finnas kärl för hushållssopor, tidningar och wellpapp, samt ett mindre ställ för batterier och olika sorters lampor.



Till årsskiftet 2010/2011 går bredbands- och kabeltvavtalen ut, och vi har nu startat nya förhandlingar för att kunna erbjuda våra boende ett fortsatt bra avtal.

Några i styrelsen har börjat titta över vad det kostat och hur det gått för grannföreningar som skaffat bergvärmeanläggningar. Det kan eventuellt bli en större investering, som kan ge oss egen värmeförsörjning, med ett visst tillskott av fjärrvärme vid mycket svår kyla. Det skulle i sådana fall ge föreningen mycket låga värmekostnader som snabbt skulle betala tillbaka det vi investerar.

A

Föreningslokalen på Tämnavägen 8 besiktigas ur brandsäkerhetssynpunkt och kommer att rustas upp och utrymningssäkras enligt rådande föreskrifter.

Ett övernattningsrum håller på att iordningställas vid kontoret på Tämnavägen 14, gaveln. Så snart inredningen är klar så kommer vi att informera om visningsdagar för er boende i föreningen.

Föreningens reservkapital har placerats till bästa ränta, genom förhandlingar med Handelsbanken. Medlen finns tillgängliga om vi behöver göra en större investering. På samma konto hamnar även intäkten från ovanstående lägenhet som säljs.

Styrelsen kommer att fortsätta se över intäkter och kostnader. Vi skall amortera på lånen med de pengar som kommer in, men också hela tiden se till att det finns en bra buffert för oförutsedda kostnader och framtida investeringar.

Information från polisens brottsförebyggande enhet placeras på hemsidan och på föreningens anslagstavla i kvarteret. Inbrottsstatistiken är i ökande så styrelsen vill informera er boende, och styrelsen håller på att se över vilka investeringar som behöver göras för att ytterligare öka säkerheten i området.

**Årsta i mars 2010**

Brf Hjälmarens Sköntorp  
769604-3863

*Styrelsen*

## FASTIGHETER MM

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorp 7, 8, 9 samt Hjälmarens 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 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 22 lägenheter är uthyrda.

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 7.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

### FASTIGHETSFÖRSÄKRING

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

### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION 2009

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-370 617
Balanserat resultat	-1 266 120
	<b>-1 636 737</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-520 477
Överföring till fond för yttre underhåll	566 830
Balanserat resultat	-1 683 090
	<b>-1 636 737</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	10 716 458	10 525 290
		<u>10 716 458</u>	<u>10 525 290</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-7 706 466	-7 875 699
Underhåll	3	-520 477	-451 184
Avskrivningar		-1 476 251	-1 419 422
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 013 264</u>	<u>778 985</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	29 100	225 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 405 328	-1 535 202
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-362 964</u>	<u>-530 446</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-362 964</u>	<u>-530 446</u>
Skatt på årets resultat		-7 653	-62 894
<b>Årets resultat</b>		<u>-370 617</u>	<u>-593 339</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	178 237 578	179 072 961
Maskiner och inventarier	7	663 690	597 524
		<hr/>	<hr/>
		178 901 268	179 670 485
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		178 901 268	179 670 485
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		59 260	64 065
Övriga fordringar	8	-	18 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	414 704	446 120
		<hr/>	<hr/>
		473 964	529 164
<b>Kassa och bank</b>	10	5 371 578	9 885 760
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		5 845 542	10 414 924
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/>	<hr/>
		184 746 810	190 085 409

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 923 377	131 833 855
Upplåtelseavgifter		25 425 334	22 819 856
Fond för yttre underhåll		628 358	522 712
		<u>158 977 069</u>	<u>155 176 423</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-1 266 120	-567 134
Årets resultat		-370 617	-593 339
		<u>-1 636 737</u>	<u>-1 160 473</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>157 340 332</u>	<u>154 015 950</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 107 081	33 574 584
		<u>25 107 081</u>	<u>33 574 584</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		665 384	784 934
Skatteskulder		31 953	189 754
Övriga skulder		17 164	2 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 584 896	1 517 455
		<u>2 299 397</u>	<u>2 494 875</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>184 746 810</u>	<u>190 085 409</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		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	0,5
-Bredband	5
-Maskiner och inventarier	20

### 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 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	7 549 022	7 398 671
Hyror	2 386 066	2 304 554
Försäkringsersättning	-	17 131
Övriga intäkter	781 370	804 934
<b>Summa</b>	<b>10 716 458</b>	<b>10 525 290</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel	630 888	690 317
Städning	334 682	357 593
Reparationer	640 705	853 956
El	431 264	511 437
Uppvärmning	1 955 859	1 815 993
Vatten	353 749	351 017
Sophämtning	363 436	349 510
Försäkringspremier	86 724	86 089
Fastighetsskatt	366 292	350 500
Snöröjning	174 699	83 986
Tomträttsavgäld	812 400	806 700
Övriga fastighetskostnader	69 738	65 753
Kabel TV	555 271	665 515
Styrelsearvoden och andra arvoden	127 903	113 950
Sociala avgifter	40 630	41 849
Revisionsarvoden	33 793	34 726
Förvaltningsarvode	484 211	460 337
Lägenhetsregistret	46 954	-
Övr externa tjänster	189 685	207 697
Övriga driftskostnader	7 583	28 774
<b>Summa</b>	<b>7 706 466</b>	<b>7 875 699</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Underhåll

Hissar	321 438	-
Tak	-	345 151
Markytor	-	12 127
Övrigt	199 039	93 906
	<b>520 477</b>	<b>451 184</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Ränteintäkter	29 098	224 623
Ränteintäkter skattefria	2	1 148
<b>Summa</b>	<b>29 100</b>	<b>225 771</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009	2008
Räntekostnader till kreditinstitut	1 405 328	1 535 202
<b>Summa</b>	<b>1 405 328</b>	<b>1 535 202</b>

## Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	173 930 122	173 930 122
-Ombyggnad	10 366 453	5 270 269
-Nyanskaffningar ombyggnad	612 803	5 096 184
Pågående arbeten	-	27 788
	184 909 378	184 324 363
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 251 402	-3 863 429
-Årets avskrivning enligt plan	-1 420 398	-1 387 973
	-6 671 800	-5 251 402
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>178 237 578</b>	<b>179 072 961</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	120 400 000	120 400 000
Mark	65 210 000	65 210 000
	<b>185 610 000</b>	<b>185 610 000</b>
Bostäder	179 000 000	179 000 000
Lokaler	6 610 000	6 610 000
	<b>185 610 000</b>	<b>185 610 000</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
	628 973	-
-Nyanskaffningar	122 019	628 973
	750 992	628 973
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
	-31 449	-
-Årets avskrivning enligt plan	-55 853	-31 449
	-87 302	-31 449
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>663 690</b>	<b>597 524</b>

## Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2009	2008
Moms	-	-9 430
Fastighetsägarna	-	9 569
Övrigt	-	18 840
	-	<b>18 979</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009	2008
Försäkringspremie	21 733	21 521
Fastighetsägarna Funktionskontroll	38 662	-
Tomträttsavgäld	203 100	203 100
Stockholm Vatten	10 353	-
Bredband, Kabeltv	136 285	162 934
Övrigt	4 571	58 565
	<b>414 704</b>	<b>446 120</b>

## Not 10 Kassa och bank

Kassa	1 774	1 627
Bank	2 985 894	7 726 586
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	2 383 910	2 157 547
	<b>5 371 578</b>	<b>9 885 760</b>

## Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	131 833 855	22 819 856	522 712	-567 134	-593 339	154 015 949
Disposition enligt stämmobeslut			105 646	-698 986	593 339	
Årets förändring	1 089 522	2 605 478			-370 617	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>132 923 377</b>	<b>25 425 334</b>	<b>628 358</b>	<b>-1 266 120</b>	<b>-370 617</b>	
			<b>158 977 069</b>		<b>-1 636 736</b>	<b>157 340 333</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /		Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
	slutbetalning	Ränta			
Stadshypotek	2011-04-30	4,09%	16 816 666		16 816 666
Stadshypotek	2009-12-01			-8 383 335	8 383 335
Stadshypotek	2013-04-30	5,51%	8 290 415	-84 168	8 374 583
			<b>25 107 081</b>	<b>-8 467 503</b>	<b>33 574 584</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	2008
Förutbetalda hyror och avgifter	990 839	943 736
Räntekostnader	189 499	233 138
Elkostnader	43 697	36 357
Fjärrvärme	-	224 510
Revision	32 000	32 000
Vivaldi	139 117	-
Fastighetsägarna	20 437	21 508
Reparationer	81 246	
Vatten	10 819	
Övrigt	77 242	26 206
	<b>1 584 896</b>	<b>1 517 455</b>

## Underskrifter

Årsta 2010 - 04-27

Lille-Mor Sandström

Lille-Mor Sandström-Olson  
Ordförande

Magnus Lindberg

Mikael Bromels

Mattias Falk

Mattias Falk

David Joy

Goran Arpadzic

Yvonne Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010- 04-27

Ulf von Hofsten

Ulf von Hofsten

Per Engzell

Per Engzell  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp

Org nr 769604-3863

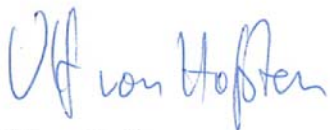
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar 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 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 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 27 april 2010



Ulf von Hofsten  
Föreningens revisor



Per Engzell  
Auktoriserad revisor