

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen HJÄLMAREN-SKÖNTORP

769604-3863

Räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

ÅN  
GU  
SF

↑ MP

~

## Styrelsen

Styrelsen var efter ordinarie föreningsstämma ofullständig, med endast tre ledamöter, Åsa Mårtensson, Tomas Adolfsson och Mattias Norberg. Styrelsemöten hölls under denna period förhållandevis ofta då arbetsbelastningen var hög på de enskilda ledamöterna. Efter diverse åtgärder hölls extra årsstämma varvid styrelsen blev fulltalig. Styrelsemöten har därefter hållits månadsvis med god uppslutning från ordinarie ledamöter och suppleanter.

Roll	Namn
Ordförande	Tomas Adolfsson
Vice Ordförande	Åsa Mårtensson
Sekreterare	Malin Parkkali
Vice Sekreterare	Mattias Norberg
Kassör	Heidi Nilsson
Ledamot	Jan Andersson
Ledamot	Sofie Francke
Suppleant	Katarina Willner
Suppleant	Anders Månsson
Revisor	Birgitta Enquist

## Kommunikation

Styrelsen har haft öppet i Föreningslokalen tisdagar jämna veckor, kl 18.30 - 19.15 för att ta emot och behandla ärenden från föreningens medlemmar. Under dessa tider är alla medlemmar välkomna för att ställa frågor och få hjälp av styrelsen. Styrelsen ser gärna att boende i föreningen kommer med tips, idéer och expertkunskap i frågor som gäller energiförbrukning, trädbeskäring eller annat som kan vara till nytta för föreningen.

Informationen på anslagstavlan i korsningen Tämnavägen/Sköntorpsvägen uppdateras en gång i kvartalet. Föreningen har börjat informera via nyhetsbrev för att boende i föreningen på ett enkelt sätt kan ta del av information från Styrelsen. Nyhetsbrev skickas ut var tredje månad. Informationen på föreningens webbplats ses för närvarande över och uppdateras. De boende kan komma i kontakt med styrelsen via föreningens webbplats.

## Ekonomi

Hyresgästföreningen förhandlade även 2013 bostadsrättsföreningens hyresgästers hyror enligt avtal. Förvaltaren handlägger hyreslägenheternas underhåll och har under året besiktigt samtliga hyreslägenheter för en bättre grund för framtida underhåll samt upprustningsbehov. Bostadsrättsföreningen följer Fastighetsägarföreningens etiska regler.

Föreningen sålde inga hyresrätter under 2013. Vi övertog i augusti en hyresrätt med anledning av att hyresgästen avlidit. Lägenheten kommer att säljas som en bostadsrätt under 2014.

Bostadsrättsföreningen omförhandlade lån vilket resulterade i räntesänkning på ett av lånen samt inledde amortering på det lån med högst räntesats. Nästa gång ett lån behöver förhandlas om är 2015.

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

Från om med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kan komma att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och

*Handwritten notes and signatures:*  
B  
M  
MP  
W  
SF  
W

underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### **Överlåtelse**

Lägenheter som sålts/överlåtits under 2013:

1002, 1005, 1014, 1015, 1032, 1041, 1058, 1060, 1066, 1069, 1090, 1095, 1106, 1111, 1127, 1134, 1162, 1195, 1201, 1230, 1233, 1235

### **Avtal**

Brandkontoret är föreningens försäkringsbolag för fastigheterna och de har ett mycket gott rykte för sin goda skadehantering. Genom de som byggde de äldre husen i vår förening på 40-talet, är föreningen dessutom delägare i Brandkontoret med rätt till vinstutdelning genom att vi äger fastigheterna Hjälmarén 9 och 10 samt Sköntorp 8 och 9. Detta är ytterligare en anledning att vara kund hos Brandkontoret och hjälpa till att förbättra deras resultat, som ger vår förening en extra inkomst via vinstutdelning varje år.

### **Fastigheterna**

Under året har vi inlett ett samarbete med ÅF med syfte att göra energibesparingar i föreningen. De första indikationerna är att vi kan spara in en del på enkla åtgärder, men också en del genom att göra vissa upprustningar av ventilation t ex.

De nya portlåsen har inte fungerat tillfredsställande under året, något som styrelsen ser allvarligt på. Efter en total uppdatering av systemet verkar problemen nu ha upphört.

Extra belysning har monterats för att lysa upp de portar där det saknades. Rostiga och trasiga portar byttes ut.

I övrigt har Fastighetsägarna fortsatt förtroende att förvalta våra fastigheter. Styrelsens representant har frekventa möten med Fastighetsägarna och samarbetet fungerar tillfredsställande.

### **Extra förrådsutrymmen**

Som konsekvens av den nya sophantering i bostadsrättsföreningen i form av Molokar, blev ett antal utrymmen i föreningen under årets senare del lediga för uthyrning till föreningens medlemmar.

### **Grovsopor**

Bostadsrättsföreningen har fortlöpande extra utgifter för hantering av material som istället borde transporteras till en återvinningscentral och uppmanar därför medlemmar att uppmärksamma den skyltning och information som finns kring vad som får lämnas i utrymmet. Styrelsen ser över möjligheter för att ha en station för sopsortering på föreningens mark och undersöker också olika möjligheter för sortering av komposterbart avfall.

### **Utemiljö**

Den 1 april 2013 tog företaget Bygg och Miljö över skötsel av föreningens utemiljö. Tyvärr har vi inte varit nöjda med deras underhåll. Bland annat har städning av gårdar uteblivit eller sköts på tider som inte stämt överens med vad som avtalats, boende har också varit missnöjda hur buskar har beskuren. Styrelsen sa därför upp kontraktet med Bygg och Miljö. Istället kontaktades företaget Svensk Markservice som deltog i förra årets upphandling med förfrågan om samarbete. Från och med 1 april 2014 finns ett kontrakt med Svensk Markservice vars anställda är utbildade och har en högre kunskap om trädgårdsskötsel.

A

AM to SF  
MP

HW

~



Lördagen 27 april hölls en gemensam trädgårdsdag där boende hjälptes åt att rensa ogräs, kratta och göra fint på våra gårdar. Ca 25 personer deltog, vilket får anses som mycket lyckat.

Vintern har varit mild och snöfattig vilket har gjort att vi har sparat på utgifter för snöröjning och skottning av tak.

### Parkering

Föreningen disponerar för närvarande 22 parkeringsplatser på Tämnavägen och Sköntorpsvägen. Parkeringstillstånd för 2014 delades ut till berörda medlemmar under januari 2014. Vi har en välfylld väntelista till dessa parkeringsplatser. Styrelsen har en pågående diskussion om det finns möjlighet att utöka antalet parkeringsplatser och var dessa i så fall skulle kunna placeras.

### Övernattningsrum

Föreningens övernattningsrum är en fortsatt succé. Nytt för 2013 är att hyresgästen av övernattningslägenheten debiteras kostnaden av att ta in en städfirma i händelse av att övernattningsrummet och utrymmen i direkt anslutning inte städas. Bokning av övernattningsrum görs genom föreningens webbplats, på webbplatsen kan man även se vilka datum övernattningsrummet är bokat.

### Fastigheter mm

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorp 7, 8, 9 samt Hjälmarens 9, 10, 11, 12 som övertogs 2001-04-26. På fastigheterna finns tre fyravåningsbyggnader samt elva trevåningsbyggnader varav en med en tillbyggnad om fyra våningar. Byggnaderna innehåller 236 lägenheter med en sammanlagd area på 14 130 kvm fördelade på 66 enrumslägenheter, 113 tvårumslägenheter, 17 tretrumslägenheter, 39 fyrrumslägenheter samt en femrumslägenhet. 216 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 20 lägenheter är uthyrda. I fastigheterna finns också 16 lokaler med en sammanlagd area på 1369 kvm. Föreningen har 16 garageplatser och 22 parkeringsplatser.

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring hos Brandkontoret för fullvärde. Försäkring mot ohyra samt styrelseförsäkring ingår.

### Förslag till resultatdisposition 2013

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	297 707
Balanserat resultat	-2 888 014
	<hr/>
	-2 590 307

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-328 125	
Överföring till fond för yttre underhåll	763 122	0,3% av taxeringsvärdet
Balanserat resultat	-3 025 304	
	<hr/>	
	-2 590 307	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AM", "HW", "MP", and "W".

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	11 123 706	11 179 737
		<u>11 123 706</u>	<u>11 179 737</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-7 829 443	-7 907 650
Underhåll	3	-328 125	-938 425
Avskrivningar		-1 646 540	-1 635 244
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 319 598</u>	<u>698 418</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	33 930	36 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 055 821	-1 242 640
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>297 707</u>	<u>-507 548</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>297 707</u>	<u>-507 548</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>297 707</u>	<u>-507 548</u>

13

AN  
SF  
P  
M  
W

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	175 937 365	177 419 732
Maskiner och inventarier	7	558 419	628 184
		<u>176 495 784</u>	<u>178 047 916</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>176 495 784</u>	<u>178 047 916</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 080	5 918
Skattefordringar		49 492	20 692
Övriga fordringar		18 938	-1 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	418 728	434 847
		<u>514 238</u>	<u>459 976</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	7 263 933	9 010 782
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 778 171</u>	<u>9 470 758</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>184 273 955</u>	<u>187 518 674</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' at the top right and several smaller signatures at the bottom right.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		134 006 991	134 006 991
Upplåtelseavgifter		28 011 720	28 011 720
Fond för yttre underhåll		1 097 556	1 373 485
		<u>163 116 267</u>	<u>163 392 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-2 888 014	-2 656 395
Årets resultat		297 707	-507 548
		<u>-2 590 307</u>	<u>-3 163 943</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>160 525 960</u>	<u>160 228 253</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 639 493	24 854 577
		<u>21 639 493</u>	<u>24 854 577</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		569 555	644 982
Skatteskulder		-	22 579
Övriga skulder		19 632	22 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 519 315	1 745 582
		<u>2 108 502</u>	<u>2 435 844</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>184 273 955</u>	<u>187 518 674</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		121 787 000	121 787 000
<b>Summa</b>		<u>121 787 000</u>	<u>121 787 000</u>

## Ansvarsförbindelser

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

AM BK  
MP



## 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	0,5
-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

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

B

AM AF HW  
JH MP



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	7 857 558	7 849 224
Hyror	2 426 083	2 436 150
Försäkringsersättning	173 206	-
Övriga intäkter	666 859	894 363
<b>Summa</b>	<b>11 123 706</b>	<b>11 179 737</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	237 108	228 644
Hisskötsel	75 775	54 669
Städning	320 830	336 785
Reparationer	479 171	469 044
El	416 136	396 974
Uppvärmning	2 017 356	2 099 688
Vatten	369 378	377 268
Sophämtning	195 643	177 481
Försäkringspremier	104 255	87 367
Fastighetsskatt	369 300	420 460
Trädgårdsskötsel	335 547	345 960
Snöröjning	361 482	518 975
Tomträttsavgäld	812 400	812 400
Övriga fastighetskostnader	51 927	62 363
Konsult	73 391	9 407
Kabel TV	637 719	635 011
Juridiska arvoden	63 225	9 360
Styrelsearvoden och andra arvoden	208 500	161 965
Sociala avgifter	65 511	49 913
Revisionsarvoden	28 000	28 000
Ekonomisk förvaltning	275 008	258 210
Teknisk administrativ förvaltning	255 412	246 331
Övr externa tjänster	24 635	76 194
Övriga driftskostnader	51 734	45 181
<b>Summa</b>	<b>7 829 443</b>	<b>7 907 650</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Underhåll

Bostäder	44 500	8 181
Värme	-	477 494
Byggnad	69 181	211 313
Ventilation	-	11 992
Installation	-	62 174
El	-	6 200
Markytor	63 417	
Övrigt	151 027	161 071
	<b>328 125</b>	<b>938 425</b>

*Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.*

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	33 711	31 091
Ränteintäkter skattefria	219	5 583
<b>Summa</b>	<b>33 930</b>	<b>36 674</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 055 821	1 242 640
<b>Summa</b>	<b>1 055 821</b>	<b>1 242 640</b>

#### Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	173 930 122	173 930 122
-Ombyggnad	14 588 920	14 588 920
-Nyanskaffningar ombyggnad	50 608	
	<u>188 569 650</u>	<u>188 519 042</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 099 310	-9 568 871
-Årets avskrivning enligt plan	-1 532 975	-1 530 439
	<u>-12 632 285</u>	<u>-11 099 310</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>175 937 365</b>	<b>177 419 732</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	149 000 000	140 000 000
Mark	105 374 000	80 832 000
	<u>254 374 000</u>	<u>220 832 000</u>
Bostäder	246 000 000	211 000 000
Lokaler	8 374 000	9 832 000
	<u>254 374 000</u>	<u>220 832 000</u>

#### Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	995 752	952 627
-Nyanskaffningar	43 800	43 125
	<u>1 039 552</u>	<u>995 752</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-367 568	-262 763
-Årets avskrivning enligt plan	-113 565	-104 805
	<u>-481 133</u>	<u>-367 568</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>558 419</b>	<b>628 184</b>

A

AM SF BW  
P  
MP

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Försäkringspremie	27 711	21 122
Fastighetsägarna Funktionskontroll	42 418	40 747
Tomträttsavgäld	203 100	203 100
Stockholm Vatten	34 530	-
Bredband, Kabeltv	108 328	155 417
Faktura betald i fel förening	-	11 925
Övrigt	2 641	2 536
	<b>418 728</b>	<b>434 847</b>

### Not 9 Kassa och bank

Kassa	-	9 047
Bank	3 689 483	6 650 481
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	3 574 450	2 351 254
	<b>7 263 933</b>	<b>9 010 782</b>

### Not 10 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	134 006 991	28 011 720	1 373 485	-2 656 395	-507 548	160 228 253
Disposition enligt stämmobeslut			-275 929	-231 619	507 548	
Årets förändring	-	-			297 707	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>134 006 991</b>	<b>28 011 720</b>	<b>1 097 556</b>	<b>-2 888 014</b>	<b>297 707</b>	
			<b>163 116 267</b>	<b>-2 590 307</b>		<b>160 525 960</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek	2021-04-30	3,42%	4 995 827	-3 215 084	8 037 911
Stadshypotek	2015-04-30	4,45%	8 408 333		8 408 333
Stadshypotek	2019-04-30	5,03%	8 235 333		8 408 333
			<b>21 639 493</b>	<b>-3 215 084</b>	<b>24 854 577</b>

AM  
SF  
NP

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	922 186	921 436
Räntekostnader	159 404	205 437
Elkostnader	41 046	37 595
Fjärrvärme	271 256	318 657
Revision	29 820	30 420
Avfall	35 472	45 848
Vivaldi	28 000	148 744
Fastighetsägarna	-	24 420
Reparationer	32 131	7 092
Vatten	-	5 933
	<b>1 519 315</b>	<b>1 745 582</b>

## Underskrifter

Årsta 2014-04-08

Mattias Norberg

Åsa Mårtensson

Tomas Adolfsson

Malin Parkkali

Heidi Nilsson

Jan Andersson

Sofie Francke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-08

Birgitta Enquist

Per Engzell  
Auktoriserad revisor