

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Tomas Adolfsson	Ledamot	
Marcus Glad	Ledamot	
Kimmy Lenell	Ledamot	Planerar avgå
Torbjörn Petersson	Ledamot	
Khalid Rashid	Ledamot	
Tobias Salomonsson	Ledamot	
Lina Wallensten	Ledamot	
Jan-Erik Andersson	Suppleant	
Romano Losciale	Suppleant	
Anders Sprange	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Erik Andersson, Marcus Glad, Romano Losciale, Torbjörn Petersson, Tobias Salomonsson, Anders Sprange och Lina Wallensten.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzell Revision AB
Birgitta Enquist	Ordinarie Intern	
Karin Maria Imark	Suppleant Intern	

### Valberedning

Per Gullstrand	Sammanställande
Kim Hellgren	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-10. Extra stämma med anledning av stadgeförändringar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hjälmarens 9-12	1945	Stockholm
Sköntorp 7-9	1986	Stockholm

Föreningen äger fastigheterna Hjälmarens 9-12 & Sköntorp 7-9 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tämnavägen 8-26, 26A, 28-40 samt Sköntorpsvägen 93-103, 92-120. Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp registrerades 1999. Fastigheterna är byggda 1945 och 1986. Marken är upplåten med tomträtt som löper till 2025 och 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

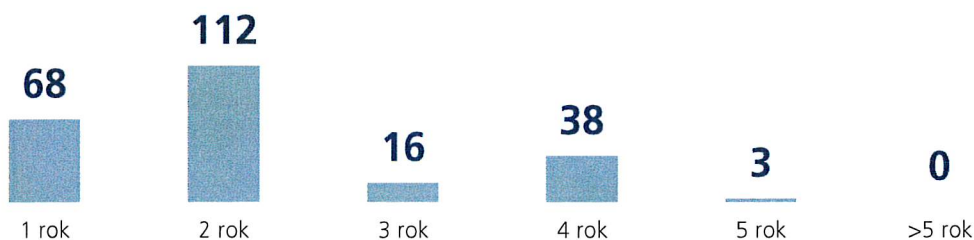
Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 464 m<sup>2</sup>, varav 14 515 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 949 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 226 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

*Handwritten signatures and initials:*  
TS  
llh  
→  
RR

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takbyte 1 fastighet	2018
Påbörjat byte och utökning taggsystem	2018
Genomgång dagvattenledningar	2016 - 2017
Upplåtelse tidigare lokal till Bostadsrätt	2016
Byte armatur i trapphus	2015
Säkerhetsinstallation Tak	2015
Tilläggsisolering Vindar	2015

Planerat underhåll	År
2 Takbyte	2019
2 Takbyte	2020
2 Takbyte	2021
2 Takbyte	2022
2 Takbyte	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC

13824

Handwritten signatures and initials: TS, LW, and others.

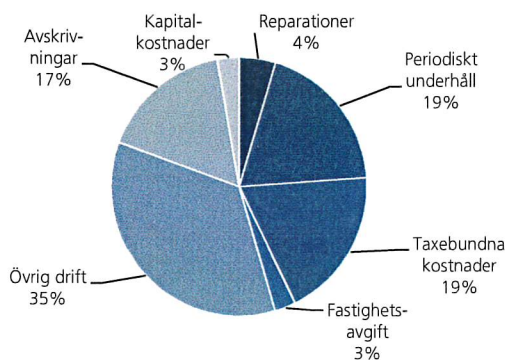
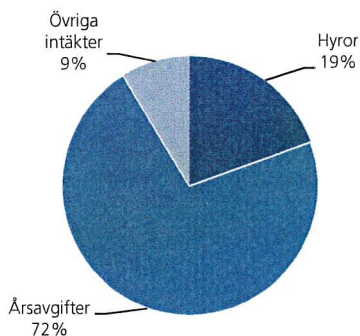
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>19 615 552</b>	<b>19 794 681</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 257 617	11 211 569
Finansiella intäkter	40 950	41 731
Minskning kortfristiga fordringar	119 205	0
Medlemsinsatser	5 050 000	2 610 000
Ökning av kortfristiga skulder	676 552	0
	<b>17 144 324</b>	<b>13 863 300</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 354 864	10 571 036
Finansiella kostnader	415 229	508 727
Ökning av materiella anläggningstillgångar	46 880	117 125
Ökning av kortfristiga fordringar	0	146 152
Minskning av kortfristiga skulder	0	699 389
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	2 000 000
	<b>14 816 974</b>	<b>14 042 429</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>21 942 902</b>	<b>19 615 552</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 327 350</b>	<b>-179 129</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*ASB*

*OR*  
*TS*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Information & kommunikation

Förutom den sedvanliga årsstämman hölls under året även en extra stämma med anledning av behovet att uppdatera föreningens stadgar.

Det hölls en informations- och frågestund innan årsskiftet för att informera om pågående arbeten i styrelsen och föreningen. Även i år var detta tillfälle väldigt uppskattat med fler deltagare än under årsstämmorna. Styrelsen fick bra och nyttig feedback på arbetet som görs och vad som kan göras bättre.

Kommunikationen till medlemmarna har huvudsakligen gått via hemsidan, anslagstavlan i korsningen Tämnavägen/Sköntorpsvägen, utdelning till medlemmar samt informationsblad i portarna.

För att ytterligare förbättra kommunikationen och kontaktytor gentemot styrelsen kommer styrelsen se över webben och kontaktformulär under 2019.

Styrelsen har under året arbetat fram ett förslag på nya stadgar för föreningen. Förslaget antogs av föreningsmedlemmarna vid extrastämma den 10 april 2018 samt vid ordinarie årsstämma den 31 maj 2018. De nya stadgarna är dels uppdaterade för att följa förändrade lagkrav och dels utarbetade för att i större utsträckning kunna användas som ett verktyg för föreningens medlemmar och styrelse.

### Fastigheter

SBC har inlett första året som föreningens förvaltare och det har fungerat mycket bra. Vi upplever en bra kontakt och systematik i deras arbete.

Ett omfattande takomläggningsprojekt har initierats för samtliga fastigheter, med start av Tämnavägen 32A. I samband med ställningsborrande fick tre lägenheter hål i sina väggar - dessa blev åtgärdade och företaget tog till sig kritiken och kommer använda sig av andra ställningsbyggare. Beslut togs att låta företaget utföra på arbetet på ett hus till och därefter bedöma arbetet om de får övriga hus eller inte.

Föreningen fick en enkät gällande intresset för avfallskvarnar och en prov-kvarn sattes upp för andra medlemmar att testa och titta på. I samma lägenhet uppstod en spricka i rören på grund av igenfettning och bakfall. MASAB fick uttala sig om skadan om att det inte är ovanligt att det sker efter ett år. Rekommendation att avstå avfallskvarnar till framtida stambyte, och att i samband med stambytet öka dimensionen på rören från 3 till 5 tum.

OVK mätning gjordes i mars och några åtgärder behövde genomföras. Offert inkom från franska bukten och de sista åtgärderna ska vara klara under januari 2019.

### Gemensamma lokaler

Föreningens gemensamma lokaler upplåter två lokaler att hyras av medlemmarna. En föreningslokal för max 30 personer (hyra 200 kr/dag) samt ett övernattningsrum (hyra 150 kr/natt).

Föreningslokalen färdigställdes under 2016 och har under 2018 börjat hyras mer frekvent av medlemmarna.

Övernattningsrummet är väldigt uppskattat av medlemmarna och hyrs ca 20–24 nätter per månad numera. Styrelsen ser över möjligheten att separera styrelsekontor och uthyrningsdel under 2019.

### Utemiljö 2018

Bergfast AB har hanterat föreningens utemiljö under året. Generellt har förvaltningen inneburit snöröjning och sandning vintertid samt generell trädgårdsskötsel såsom gräsklippning, häckklippning, skräpplock under vår, sommar och höst.

Föreningen har gjort ett antal tillägsbeställningar under året såsom förnygringsbeskrining av buskar, nedtagning av dåligt placerade träd samt bortforsling av träd som ramlat p.g.a. storm.

Under våren genomfördes en trädgårdsdag där föreningens medlemmar genomförde jordförbättring i föreningens rabatter. Ca 100 st 40L säckar med planteringsjord och gödsel fördelades ut.

Trädgårdsgruppen i föreningen har själva köpt in och planterat sommarblommor samt höstblommor i föreningens urnor. Under våren har vi kompletterat med en ny urna placerad utanför Sköntorpsvägen 101.

Under året har planering påbörjats för en större förbättringsinsats av föreningens utemiljö. Trädgårdgruppen har flyttat växter från gården Tämnavägen 14-26 och planterat dessa i rabatten vid pergolan utanför Sköntorpsvägen 120 som en förberedande åtgärd. Med hänsyn tagen till takrenoveringen, då vi inte vill riskera att placera ut byggställning i nyplanterade rabatter har inga större aktiviteter genomförts under året utan det planeras för genomförande efter genomförd takrenovering vid aktuell gård.

### Parkeringar

Föreningen disponerar för närvarande 16 garageplatser och 22 parkeringsplatser på Tämnavägen och Sköntorpsvägen. Ett arbete med fjärrvärmeomläggning har påverkat parkeringar på Tämnavägen fram till juli månad. Parkeringarna är sedan dess återställda men arbetet slutförs med målning av nya linjer under 2019. Styrelsen har i samband med arbetet längs Tämnavägen undersökt möjligheterna att utöka antalet parkeringsplatser. Någon rimlig lösning på detta har dock inte framkommit varför styrelsen valt att lägga ner projektet.

Under året har också vissa reparationer utförts på och runt garageplatser på Sköntorpsvägen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 226 st  
Överlåtelse under året: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 300  
Tillkommande medlemmar: 29  
Avgående medlemmar: 23  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 306

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	584	584	576	572
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 077	1 394	1 741	1 784
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 070	1 214	1 358	1 502
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	22	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	109	112	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	29	27	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	33	39	49
Soliditet (%)	91	90	89	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 002	-2 358	-2 369	-2 224
Nettoomsättning (tkr)	10 918	11 008	10 851	10 883

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 14 515 m<sup>2</sup> bostäder och 949 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	139 807 713	1 079 976	0	138 727 737
Upplåtelseavgifter	44 963 498	3 970 024	0	40 993 474
Fond för yttre underhåll	1 631 364	868 242	-2 025 598	2 788 720
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>186 402 575</b>	<b>5 918 242</b>	<b>-2 025 598</b>	<b>182 509 931</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-12 706 033	-868 242	-332 025	-11 505 766
Årets resultat	-4 001 585	-4 001 585	2 357 623	-2 357 623
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-16 707 617</b>	<b>-4 869 827</b>	<b>2 025 598</b>	<b>-13 863 389</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>169 694 958</b>	<b>1 048 415</b>	<b>0</b>	<b>168 646 542</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 001 585
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 863 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-868 242
av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt stadgar	2 025 598
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 707 618</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll lanspråkats  
**att i ny räkning överförs**

	1 600 000
	<b>-15 107 618</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*MSK*

*R*  
*MSK*  
*MSK*  
*MSK*  
*MSK*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 917 750	11 007 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	339 867	204 010
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 257 617</b>	<b>11 211 569</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-10 606 127	-9 123 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 377 891	-1 056 743
Personalkostnader	Not 6	-370 846	-390 576
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 530 058	-2 531 159
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 884 922</b>	<b>-13 102 195</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 627 305</b>	<b>-1 890 626</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 950	41 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 229	-508 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 279</b>	<b>-466 996</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 001 585</b>	<b>-2 357 623</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 001 585</b>	<b>-2 357 623</b>

1384

OK  
TS  
OK



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	164 155 884	166 658 610
Maskiner	Not 9	117 018	97 469
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 272 902</b>	<b>166 756 079</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>164 272 902</b>	<b>166 756 079</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 139	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	*10 183 787	200 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	420 191	408 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 611 118</b>	<b>608 225</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		11 820 804	18 929 599
SBC klientmedel i SHB		0	685 953
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 820 804</b>	<b>19 615 552</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 431 922</b>	<b>20 223 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 704 823</b>	<b>186 979 856</b>

\*Posterna *Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel* innehåller för 2018 kontanta medel som förvaltas av SBC. För 2017 var pengarna under Fastighetsägarnas förvaltning och enligt gällande redovisningsprinciper klassades det som *Kassa och bank*. Talen är således inte fullt ut jämförbara mellan åren.

1824

Handwritten signatures and initials: TS, HW, and others.

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		184 771 211	179 721 211
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 631 364	2 788 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>186 402 575</b>	<b>182 509 931</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 706 033	-11 505 766
Årets resultat		-4 001 585	-2 357 623
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 707 617</b>	<b>-13 863 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>169 694 958</b>	<b>168 646 542</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 820 493	16 820 493
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 820 493</b>	<b>16 820 493</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	0
Leverantörsskulder		797 839	273 466
Övriga skulder		116 921	29 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 274 612	1 209 799
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 189 372</b>	<b>1 512 821</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 704 823</b>	<b>186 979 856</b>

*18-12-31*

*TS*  
*DR*  
*DR*

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	8 087 908	8 092 667
Hyror bostäder	716 137	868 968
Hysesbortfall	0	-11 308
Hyror lokaler momspliktiga	148 065	258 330
Hyror lokaler	865 825	1 124 927
Hyror garage/parkering	0	327 761
Hyror parkering	179 234	0
Hyror garage	231 271	0
Hyror förråd	52 418	0
Kabel-TV intäkter	308 560	307 683
Bredbandsintäkter	281 729	0
Hysesrabatt	-32 120	-36 807
Värmeintäkter	55 581	0
Överlåtelse/pantsättning	3 360	0
Överlåtelse	0	22 292
Pantsättning	0	24 570
Gästlägenhet	19 600	28 300
Öresutjämning	181	176
	<b>10 917 750</b>	<b>11 007 559</b>

*MSA*

*JK*

*TS*  
*HW*  
*JK*

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Återbäring försäkringsbolag	240 500	201 500
	Övriga intäkter	99 367	2 510
		<b>339 867</b>	<b>204 010</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	264 811
	Fastighetsskötsel beställning	80 525	88 349
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	204 347	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	58 592	146 609
	Snöröjning/sandning	257 067	215 502
	Städning entreprenad	726 751	741 549
	Städning enligt beställning	5 187	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	118 460	0
	Hissbesiktning	0	28 432
	Myndighetstillsyn	3 591	0
	Gemensamma utrymmen	7 581	0
	Garage	1 125	0
	Gård	9 173	0
	Serviceavtal	52 819	0
	Förbrukningsmateriel	22 886	4 509
	Teleport/hissanläggning	2 619	0
	Brandskydd	113 980	249 058
		<b>1 664 703</b>	<b>1 738 821</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	56 551	7 246
	Hyreslägenheter	0	52 552
	Lokaler	0	17 205
	Förskola	27 247	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 236
	Tvättstuga	86 494	94 805
	Sophantering/återvinning	13 212	0
	Lås	70 175	14 248
	VVS	105 083	18 968
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 156
	Ventilation	47 089	43 621
	Elinstallationer	13 162	27 499
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 470	3 025
	Hiss	90 887	100 765
	Huskropp utvändigt	0	14 736
	Fasad	0	1 342
	Fönster	2 752	1 809
	Mark/gård/utemiljö	46 904	0
	Garage/parkering	24 004	0
	Skador/klotter/skadegörelse	54 014	0
	Vattenskada	58 166	0
		<b>700 210</b>	<b>416 212</b>

TSB

TSB  
TSB

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b> Fortsättning	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 696 644	124 142
	Lokaler	0	367 995
	Gemensamma utrymmen	0	327 791
	Tvättstuga	0	32 835
	Sophantering/återvinning	129 594	0
	Lås	238 251	0
	VVS	21 702	453 279
	Värmeanläggning	0	13 744
	Ventilation	396 381	0
	Elinstallationer	0	201 844
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	304 381	0
	Hiss	0	10 762
	Huskropp utvändigt	0	168 271
	Tak	74 817	30 380
	Mark/gård/utemiljö	84 064	69 752
		<b>2 945 835</b>	<b>1 800 796</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	283 364	335 855
	Värme	1 842 510	1 688 410
	Vatten	463 845	442 997
	Sophämtning/renhållning	282 650	131 732
	Grovsopor	6 805	230 977
		<b>2 879 174</b>	<b>2 829 971</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	131 892	119 275
	Markhyra/vägavgift/avgäld	15 392	15 065
	Tomträttsavgäld	1 162 200	1 090 850
	Kabel-TV	339 373	344 455
	Bredband	366 338	372 478
		<b>2 015 196</b>	<b>1 942 123</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>401 009</b>	<b>395 795</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>10 606 127</b>	<b>9 123 718</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	0	2 079
	Tele- och datakommunikation	14 085	17 804
	Juridiska åtgärder	123 731	115 244
	Inkassering avgift/hyra	17 522	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 428	29 022
	Föreningskostnader	45 723	17 476
	Styrelseomkostnader	7 129	16 983
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 953
	Förvaltningsarvode	703 511	563 265
	Förvaltningsarvodet övriga	19 842	60 834
	Administration	742	81 931
	Korttidsinventarier	0	6 159
	Konsultarvode	411 191	125 870
	Föreningsavgifter	0	16 700
	Övriga driftkostnader	4 987	424
		<b>1 377 891</b>	<b>1 056 743</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Initials]  
 [Initials]  
 [Initials]

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	283 050	298 085
	Sociala kostnader	87 796	92 491
		<b>370 846</b>	<b>390 576</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 739 301	1 739 304
	Förbättringar	763 425	731 988
	Maskiner	27 332	28 415
	Installationer	0	31 452
		<b>2 530 058</b>	<b>2 531 159</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	189 198 623	189 198 623
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>189 198 623</b>	<b>189 198 623</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 540 013	-20 037 269
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 502 726	-2 502 744
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-25 042 739</b>	<b>-22 540 013</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>164 155 884</b>	<b>166 658 610</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	164 400 000	164 400 000
	Taxeringsvärde mark	125 014 000	125 014 000
		<b>289 414 000</b>	<b>289 414 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	281 000 000	281 000 000
	Lokaler	8 414 000	8 414 000
		<b>289 414 000</b>	<b>289 414 000</b>

*M-BST*

*OK*  
*MS*  
*D*  
*h*

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	527 704	410 579
	Nyanskaffningar	46 880	117 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>574 584</b>	<b>527 704</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-430 235	-401 820
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 332	-28 415
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-457 567</b>	<b>-430 235</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>117 017</b>	<b>97 469</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar 1	0	-2 233
	Osäkra kundfordringar	0	30 856
	Skattekonto	55 101	156 460
	Skattefordran	3 681	8 895
	Momsavräkning	0	6 041
	Klientmedel hos SBC	10 125 005	0
		<b>10 183 787</b>	<b>200 019</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring	32 995	0
	Serviceavtal	8 440	0
	Bredband	88 206	0
	Tomträttsavgäld	290 550	0
	Periodiserade kostnader autom	0	408 205
		<b>420 191</b>	<b>408 205</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 788 720	0
	Reservering enligt stadgar	868 242	2 788 720
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-2 025 598	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 631 364</b>	<b>2 788 720</b>

*M-B&T*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,420 %	8 408 333	8 408 333	2020-04-30
Handelsbanken	3,420 %	4 995 827	4 995 827	2021-04-30
Handelsbanken	5,030 %	1 416 333	3 416 333	2019-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 820 493</b>	<b>16 820 493</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	0	
		<b>12 820 493</b>	<b>16 820 493</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 820 493 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	121 787 000	121 787 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Städning entreprenad	0	50 000
El	28 127	50 000
Värme	244 666	240 000
Sophämtning	43 160	30 000
Extern revisor	30 000	30 000
Ränta	59 246	75 733
Avgifter och hyror	756 866	685 953
Skador/klotter/skadegörelse	23 323	0
Städning enligt beställning	5 187	0
Städning en	49 778	0
Snöröjning	34 259	0
Pant o överlåtelseavgifter	0	30 220
Energjarbete	0	17 893
	<b>1 274 612</b>	<b>1 209 799</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandlat nästa huskropps takrenovering samt initierat flertal mindre arbeten i utemiljön, bl.a. asfaltsrenovering och rengöring av vissa yttre delar på fasader. Påbörjat utbyte av nycklar till taggar i föreningens olika utrymmen, t.ex. grovsoprum och cykelrum.

*19 BSA*

*OK*  
*BSA*  
*OK*



---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅRSTA den 11/5 2019



Tomas Adolfsson  
*Ledamot*



Marcus Glad  
*Ledamot*



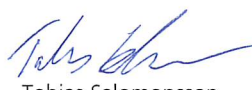
Kimmy Lenell  
*Ledamot*



Torbjörn Petersson  
*Ledamot*



Khalid Rashid  
*Ledamot*




Tobias Salomonsson  
*Ledamot*



Lina Wallensten  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2019



Per Engzell  
*Auktoriserad revisor*



Birgitta Enquist  
*Intern revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmarren-Sköntorp, org.nr 769604-3863

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjälmarren-Sköntorp för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjälmaran-Sköntorp för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-05-12

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Birgitta Enquist  
Revisor

