

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Tomas Adolfsson	Ordförande
Marcus Glad	Sekreterare
Khalid Rashid	Kassör
Maja Claesson	Ledamot
Torbjörn Petersson	Ledamot
Max Strandberg	Ledamot
Lina Wallensten	Ledamot

Jan Andersson	Suppleant
Romano Losciale	Suppleant
Anders Sprange	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tomas Adolfsson, Jan Andersson, Birgitta Enquist, Karin Imark, Romano Losciale, Khalid Rashid och Anders Sprange.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Handwritten initials and signatures: MS, TP, LW, MC, and a large signature.

Revisorer

Per Engzell
Birgitta Elisabeth Enquist
Karin Maria Imark

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Engzell Revision AB

Valberedning

Per Gullstrand
Ann-Kristin Mannerud

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 HjälmarensSköntorp 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

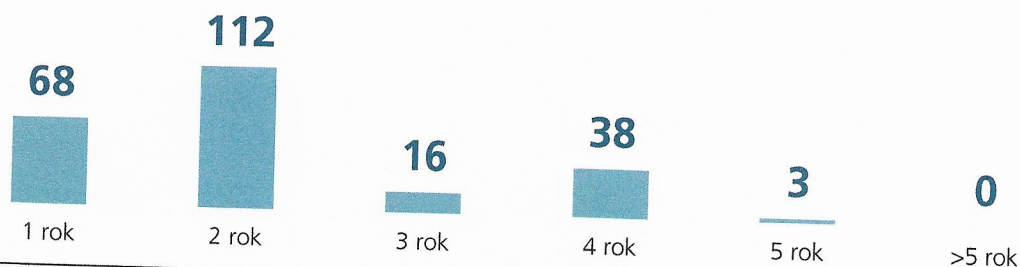
Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 15 fastigheter, varav 11 byggda 1945 och 4 byggda 1986. Fastigheternas värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 464 m², varav 14 515 m² utgör lägenhetsyta och 949 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 227 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

MC
LW
MS
TP
N

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 4 hus	2019
Takbyte 1 fastighet	2018
Påbörjat Byte och utökning taggssystem	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
Takbyte 3 hus	2020
Takbyte 3 hus	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Under det gångna året höjdes avgiften med +1.5%, en justering för att hålla föreningens intäkter i linje med inflationen. Två hyresrätter har lämnats till föreningen och sålts under 2019, vilket skapade ett kapitaltillskott på totalt 5,09 miljoner kr. Föreningen sitter på orealiserade tillgångar i form av 10 st hyresrätter; 5 st hyresrätter bestående av 2 rok och 5 st hyresrätter bestående av 1 rok. Styrelsen undersöker olika värdehöjande investeringar för föreningen som kan finansieras av försäljningen av dessa hyresrätter.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

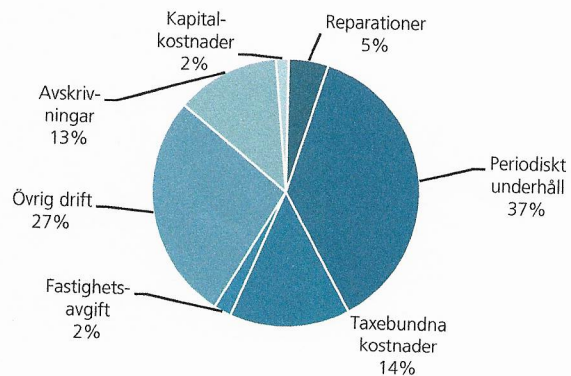
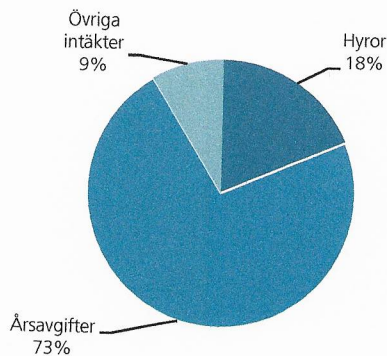
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1,50 %.

Handwritten signatures and initials: MS, LW, TP, MC, and a large signature.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	21 942 902	19 615 552
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 486 211	11 257 617
Finansiella intäkter	34 993	40 950
Minskning kortfristiga fordringar	0	119 205
Medlemsinsatser	5 090 000	5 050 000
Ökning av kortfristiga skulder	254 365	676 552
	16 865 569	17 144 324
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	17 389 399	12 354 864
Finansiella kostnader	307 788	415 229
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	46 880
Ökning av kortfristiga fordringar	149 054	0
Minskning av långfristiga skulder	1 416 333	2 000 000
	19 262 574	14 816 974
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	19 545 897	21 942 902
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 397 005	2 327 350

*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 1 377 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.

A

M.C.
M.S.
TP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Information & kommunikation

Förutom den sedvanliga årsstämman 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 årsstämman.

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

Under 2019 lanserades en ny hemsida med bl.a. nya bokningskalendrar för våra gemensamma lokaler samt förbättrade kontaktformulär.

Den månadsvisa besökstiden har under 2019 flyttats till att sammanfalla med styrelsens ordinarie styrelsemöte, vanligtvis den tredje torsdagen varje månad. Tiden är fortsatt den samma, 18:30-19:00.

Gemensamma lokaler

Föreningen upplåter två gemensamma 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 successivt börjat hyras mer frekvent av medlemmarna.

Övernattningsrummet är väldigt uppskattat av medlemmarna och har hyrts ca 16–20 nätter per månad under 2019. Under 2019 iordningställdes en ny styrelselokal med kontor och mötesrum på Tämnavägen 28 vilket gör att lokalen på Tämnavägen 14 inte längre behöver delas mellan övernattningsrum och styrelselokal. Under 2020 avser styrelsen att renovera lokalen på Tämnavägen 14 där övernattningsrummet återfinns och se över möjligheten att ha två övernattningsrum för medlemmarna att hyra.

Utemiljö 2019

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 förnyingsbeskränning av buskar, total urgrävning av några rabatter och byggnation av ny träsarg med grus mot fasad på vissa rabattytor.

Lekplatsbesiktning har genomförts och nödvändiga åtgärder har utförts för att få barnsäkra godkända lekplatser. Sandbyte har utförts i föreningens sandlådor.

Under våren genomfördes en trädgårdsdag där föreningens medlemmar tillsammans genomförde jordförbättring, tvätt av skyltar och molokar, städning av cykelrum och grovsoprum.

Trädgårdsgruppen i föreningen har själva köpt in och planterat sommarblommor och höstblommor i föreningens urnor. Även i utvalda rabatter har nya perenner och vårlökar planterats. En större insats har skett i rabatten vid Sköntorpsvägen 103 som fått ett ansiktslyft.

Under hösten har en detaljplan till utformning av ny utemiljö börjat ta form med mål att påbörja genomförandet under 2020.

Fastigheter

SBC har under året levt upp till våra förväntningar på ett bra sätt. Vi upplever en bra kontakt och systematik i deras arbete.

Vårt takomläggningsprojekt har under året fortsatt på T14-20, T22-26 samt S100-104 med goda resultat efter tidigare missöden. Kontrakt är skrivet med fortsättning på våra hus för 2020.

Föreningen har under året skapat 6st Mc-parkeringar bakom S99-101 för att tillgodose efterfrågan från boende. Målning av parkeringsplatser på Tämnavägen har genomförts.

Uppföljningsarbetet efter de OVK-mätningar som genomfördes i mars 2018 är klart och föreningen är nu godkänd. Bevis kommer att sättas upp i samtliga trapphus under 2020.

Det har utförts byte till ledlampor i våra allmänna utrymmen under året.

M.S.
TP
LW
MC
TW

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 227 st
Överlåtelse under året: 26 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 308
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 312

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	584	584	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 045	1 077	1 394	1 741
Lån/m ² bostadsrättsyta	967	1 070	1 214	1 358
Elkostnad/m ² totalyta	21	18	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	117	119	109	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	27	33	39
Soliditet (%)	91	91	90	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 712	-4 002	-2 358	-2 369
Nettoomsättning (tkr)	11 144	10 918	11 008	10 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 515 m² bostäder och 949 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	140 889 508	1 081 795	0	139 807 713
Upplåtelseavgifter	48 971 703	4 008 205	0	44 963 498
Fond för yttre underhåll	1 132 826	-498 538	0	1 631 364
S:a bundet eget kapital	190 994 037	4 591 462	0	186 402 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 209 079	498 538	-4 001 585	-12 706 033
Årets resultat	-8 711 510	-8 711 510	4 001 585	-4 001 585
S:a ansamlad förlust	-24 920 589	-8 212 972	0	-16 707 617
S:a eget kapital	166 073 448	-3 621 510	0	169 694 958

MU
LW
M.S
TP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 711 510
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 107 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 101 462
summa balanserat resultat	-24 920 590

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

1 132 826
-23 787 764

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

Handwritten signatures and initials: LW, MC, TP, and others.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 144 309	10 917 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	341 903	339 867
Summa rörelseintäkter		11 486 211	11 257 617
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-15 574 601	-10 606 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 454 232	-1 377 891
Personalkostnader	Not 6	-360 566	-370 846
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 535 527	-2 530 058
Summa rörelsekostnader		-19 924 926	-14 884 922
RÖRELSERESULTAT		-8 438 715	-3 627 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 993	40 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 788	-415 229
Summa finansiella poster		-272 795	-374 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 711 510	-4 001 585
ÅRETS RESULTAT		-8 711 510	-4 001 585

ML
MS TP

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 653 158	164 155 884
Maskiner	Not 9	84 217	117 018
Summa materiella anläggningstillgångar		161 737 374	164 272 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 737 374	164 272 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 820	7 139
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 849 065	10 183 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	466 210	420 191
Summa kortfristiga fordringar		8 332 095	10 611 118
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 851 876	11 820 804
Summa kassa och bank		11 851 876	11 820 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 183 971	22 431 922
SUMMA TILLGÅNGAR		181 921 345	186 704 823

MS TP MC

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 861 211	184 771 211
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 132 826	1 631 364
Summa bundet eget kapital		190 994 037	186 402 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 209 079	-12 706 033
Årets resultat		-8 711 510	-4 001 585
Summa fritt eget kapital		-24 920 589	-16 707 617
SUMMA EGET KAPITAL		166 073 448	169 694 958
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 995 827	12 820 493
Summa långfristiga skulder		4 995 827	12 820 493
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 408 333	2 000 000
Leverantörsskulder		621 742	797 839
Skatteskulder		23 199	0
Övriga skulder		32 774	116 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 766 022	1 274 612
Summa kortfristiga skulder		10 852 070	4 189 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 921 345	186 704 823

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 periodisering 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	8 331 791	8 087 908
Hyror bostäder	642 812	716 137
Hyror lokaler momspliktiga	201 902	148 065
Hyror lokaler	834 368	865 825
Hyror parkering	193 294	179 234
Hyror garage	212 735	231 271
Hyror förråd	49 777	52 418
Kabel-TV intäkter	311 765	308 560
Bredbandsintäkter	284 655	281 729
Hysesrabatt	0	-32 120
Värmeintäkter	55 581	55 581
Överlåtelse/pantsättning	0	3 360
Gästlägenhet	25 600	19 600
Öresutjämning	28	181
	11 144 309	10 917 750

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	240 500	240 500
Övriga intäkter	101 403	99 367
	341 903	339 867

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	167 356	80 525
	Fastighetskötsel gård entreprenad	284 125	204 347
	Fastighetskötsel gård beställning	101 340	58 592
	Snöröjning/sandning	150 560	257 067
	Städning entreprenad	739 531	726 751
	Städning enligt beställning	4 240	5 187
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	118 460
	Hissbesiktning	7 849	0
	Myndighetstillsyn	37 437	3 591
	Bevakning	5 268	0
	Gemensamma utrymmen	1 715	7 581
	Garage	936	1 125
	Gård	18 013	9 173
	Serviceavtal	54 207	52 819
	Förbrukningsmateriel	36 485	22 886
	Teleport/hissanläggning	0	2 619
	Brandskydd	80 967	113 980
	Fordon	251	0
		1 690 279	1 664 703
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	56 551
	Förskola	53 377	27 247
	Gemensamma utrymmen	1 898	0
	Tvättstuga	83 533	86 494
	Sophantering/återvinning	0	13 212
	Entré/trapphus	6 344	0
	Lås	44 999	70 175
	Installationer	120 618	0
	VVS	61 993	105 083
	Värmeanläggning/undercentral	2 392	0
	Ventilation	228 311	47 089
	Elinstallationer	11 824	13 162
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	65 447	4 470
	Hiss	184 475	90 887
	Tak	9 303	0
	Fönster	5 852	2 752
	Balkonger/altaner	2 479	0
	Mark/gård/utemiljö	28 684	46 904
	Garage/parkering	13 037	24 004
	Skador/klotter/skadegörelse	46 126	54 014
	Vattenskada	2 128	58 166
		972 821	700 210
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 696 644
	Lokaler	241 496	0
	Förskola	25 000	0
	Tvättstuga	86 465	0
	Sophantering/återvinning	0	129 594
	Lås	451 532	238 251
	VVS	0	21 702
	Ventilation	0	396 381
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	304 381
	Tak	5 297 802	74 817
	Fönster	1 321 954	0
	Mark/gård/utemiljö	71 201	84 064
		7 495 449	2 945 835

M
M.S TP
MU
X

Not 4 DRIFTKOSTNADER fortsättning

	2019	2018
Taxebundna kostnader		
El	330 992	283 364
Värme	1 812 879	1 842 510
Vatten	470 717	463 845
Sophämtning/renhållning	312 795	282 650
Grovsopor	8 782	6 805
	2 936 165	2 879 174
Övriga driftkostnader		
Försäkring	134 679	131 892
Självrisk	41 908	0
Markhyra/väggavgift/avgäld	15 693	15 392
Tomträttsavgäld	1 162 200	1 162 200
Kabel-TV	363 705	339 374
Bredband	333 813	366 338
	2 051 998	2 015 196
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	427 889	401 009
TOTALT DRIFTKOSTNADER	15 574 601	10 606 127

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Tele- och datakommunikation	39 923	14 085
Juridiska åtgärder	120 012	123 731
Inkassering avgift/hyra	7 650	17 522
Hysesförluster	2 124	0
Revisionsarvode extern revisor	29 802	29 428
Föreningskostnader	29 778	45 723
Styrelseomkostnader	208	7 129
Fritids- och trivselkostnader	7 839	0
Förvaltningsarvode	724 400	703 511
Förvaltningsarvodena övriga	0	19 842
Administration	13 240	742
Korttidsinventarier	74 790	0
Konsultarvode	404 466	411 191
Övriga driftkostnader	0	4 987
	1 454 232	1 377 891

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	275 250	283 050
Sociala kostnader	85 316	87 796
	360 566	370 846

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: MS, TP, MC

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 739 301	1 739 301
	Förbättringar	763 425	763 425
	Maskiner	32 801	27 332
		2 535 527	2 530 058
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	189 198 623	189 198 623
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	189 198 623	189 198 623
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 042 739	-22 540 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 502 726	-2 502 726
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 545 466	-25 042 739
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 653 158	164 155 884
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	179 200 000	164 400 000
	Taxeringsvärde mark	187 954 000	125 014 000
		367 154 000	289 414 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	357 000 000	281 000 000
	Lokaler	10 154 000	8 414 000
		367 154 000	289 414 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	574 584	527 704
	Nyanskaffningar	0	46 880
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	574 584	574 584
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-457 567	-430 235
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 801	-27 332
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-490 368	-457 567
	Redovisat restvärde vid årets slut	84 217	117 017

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	154 935	55 101
Skattefordran	0	3 681
Klientmedel hos SBC	7 694 022	10 125 005
Inkasso	108	0
	7 849 065	10 183 787

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	33 894	32 995
Kabel-TV	99 055	0
Serviceavtal	8 811	8 440
Bredband	30 345	88 206
Tomträttsavgäld	290 550	290 550
Bevakning	3 555	0
	466 210	420 191

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 631 364	2 788 720
Reservering enligt stadgar	1 101 462	868 242
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-2 025 598
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 600 000	0
Vid årets slut	1 132 826	1 631 364

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
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	0,000 %	0	1 416 333	Lån löst
Summa skulder till kreditinstitut		13 404 160	14 820 493	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 408 333	-2 000 000	
		4 995 827	12 820 493	

Om fem år planerar föreningen att vara skuldfria.

Handwritten signatures and initials:
MS, TP, MC, X

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	121 787 000	121 787 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Städning entreprenad	79 618	0
	El	23 142	28 127
	Värme	230 969	244 666
	Vatten	100 823	0
	Sophämtning	67 056	43 160
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	130 400	0
	Sociala avgifter	40 972	0
	Ränta	47 570	59 246
	Avgifter och hyror	1 003 999	756 866
	Skador/klotter/skadegörelse	0	23 323
	Städning enligt beställning	0	5 187
	Städning entreprenad	0	49 778
	Snöröjning	0	34 259
	Ventilation	5 162	0
	Tvättstuga	1 632	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 666	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 013	0
		1 766 022	1 274 612

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Handwritten signatures and initials:
 TP
 M.S.
 LW
 MC
 X

Styrelsens underskrifter


ÅRSTA den 29 / April 2020



Tomas Adolfsson
Ordförande



Marcus Glad
Sekreterare



Khalid Rashid
Kassör



Maja Claesson
Ledamot



Torbjörn Petersson
Ledamot



Max Strandberg
Ledamot



Lina Wallensten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Elisabeth Enquist
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp för år 2019.

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 2019 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 misstag.

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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

19

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 revisionssed 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 Hjälmarren-Sköntorp för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 2020-05-05



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Enquist
Revisor