

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjälmare

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

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 1936-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-28 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HJÄLMAREN 2	1937	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

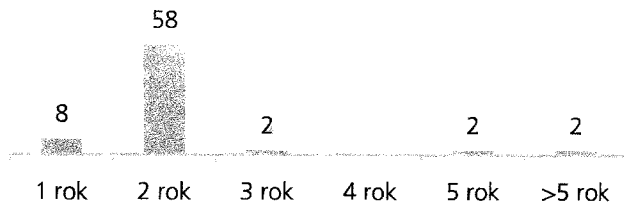
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 2 flerbostadshus i 4 våningar.
Fastighetens värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3578 kvadratmeter, varav 3529 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 49 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet
Bostadsrättslokal

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Eget LAN/ Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Teknisk förvaltning	Styrelsen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 72 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Amela Ceric	Ledamot
Martin Åke Leonard Larsson	Ledamot
Per Bengt Ola Samuelsson	Ledamot
Uno Gerhard Hansson	Ledamot
Eva Sofie Dalgart	Suppleant
Kim Kilerström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Widerstrand	Ordinarie Extern	KPMG AB
Mikael Dahlberg	Ordinarie Intern	Internrevisor

Valberedning

Styrelsen	Sammanställande
-----------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under året köpt tillbaka en lokal som en gång i tiden såldes som en lägenhet men byggdes om till lokal.

Denna har delats så att en del är ombyggd till en lägenhet som kommer att hyras ut under de kommande 18 månaderna. Den kvarvarande delen kommer att byggas om till lokal för medlemmarna i föreningen

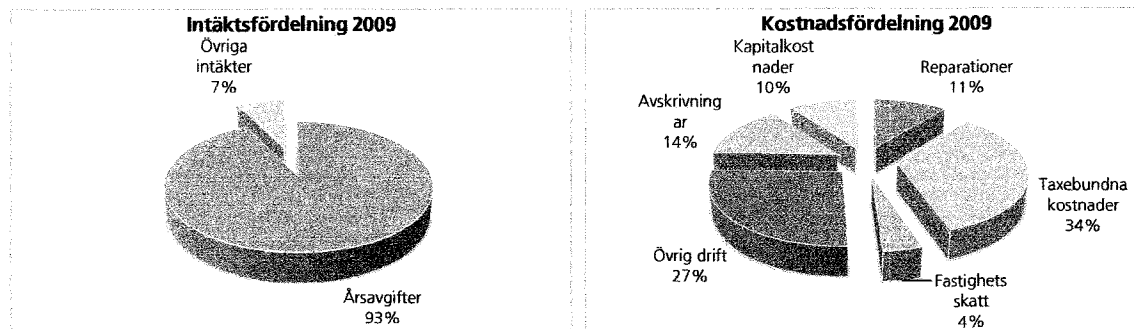
Vad som händer efter det är ännu inte bestämt, men då innehavet av lokalen för närvarande uppfyller kraven för stadigvarande bruk redovisas köpet som en finansiell anläggningstillgång i balansräkningen. En del av den köpta lokalen kommer även fortsättningsvis att användas som en lokal som ska utnyttjas för gemensamma ändamål av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Inga större reparationer och underhåll planeras under 2010.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	501 kr
Övriga intäkter	39 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	63 kr
Taxebundna kostnader	199 kr
Fastighetsskatt	24 kr
Övrig drift	155 kr
Avskrivningar	84 kr
Kapitalkostnader	59 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3529 kvm bostäder och 49 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	479	497	497	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 690	1 589	1 672	1 493
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	131	118	115	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	34	35	33

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-180 951
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 162 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 141
summa fritt eget kapital	918 764

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

128 400

1 047 164

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 766 304	1 777 427
Övriga rörelseintäkter		137 930	145 306
		1 904 234	1 922 733
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-187 995	-185 399
Reparationer		-97 116	-64 254
Periodiskt underhåll		-128 400	0
Taxebundna kostnader		-711 124	-652 980
Övriga driftskostnader		-215 731	-180 187
Fastighetskostnader		-85 670	-85 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-123 484	-116 086
Personalkostnader		-26 534	17 625
Avskrivningar		-300 349	-284 408
		-1 876 402	-1 551 409
RÖRELSERESULTAT		27 832	371 324
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		424	3 173
Räntekostnader		-212 623	-344 200
Räntebidrag		3 429	5 836
		-208 770	-335 191
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-180 938	36 133
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-13	-268
		-13	-268
ÅRETS RESULTAT		-180 951	35 865

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	7 984 699	8 111 776
Maskiner och inventarier	19 769	33 382
	8 004 468	8 145 158
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav	300 000	0
	300 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 304 468	8 145 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 293	24 392
Skattefordringar	69 021	68 766
Övriga fordringar	355	10 217
Förutbetalda kostnader	105 185	94 599
Upplupna räntebidrag	528	1 238
	177 382	199 212
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	291 501	62 584
SBC klientmedel i SHB	161 658	175 461
	453 159	238 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	630 541	437 257
SUMMA TILLGÅNGAR	8 935 010	8 582 414

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		57 504	57 504
Reservfond		26 864	26 864
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 250 192	1 187 051
		1 334 560	1 271 419
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 099 715	1 126 991
Årets resultat		-180 951	35 865
		918 764	1 162 856
SUMMA EGET KAPITAL		2 253 324	2 434 275
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 126 480	5 750 896
		6 126 480	5 750 896
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	109 416	109 416
Leverantörsskulder		180 533	124 686
Upplupna kostnader	Not 10	127 808	48 914
Förutbetalda avgifter och hyror		137 449	114 227
		555 206	397 243
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		8 935 010	8 582 414
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	6 778 000	6 484 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50	1,50
Fastighetsförbättringar	2,50	2,50
Yttre anläggningar	2,00	2,00
Övriga standardförbättringar	20,0	20,0
Fastighetsrenovering	2,50	2,50
Tvättstuga	8,0	
Kodlås	5,0	5,0
Larm	20,0	
Bredband	2,50	2,50
Fönster	5,00	5,00
Inventarier	20,00	20,00
Trädgård	20,00	20,00

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 766 304	1 777 427
	1 766 304	1 777 427
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	57 000	57 078
Fastighetskötsel enl beställn	0	494
Städning entreprenad	83 655	83 655
Städning enligt beställning	0	3 000
Mattvätt/Hyrmattor	22 388	21 108
Myndighetstillsyn	18 375	0
Gård	0	12 203
Förbrukningsmateriel	1 719	5 027
Brandskydd	0	2 691
Fordon	4 858	143
	187 995	185 399

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	20 000	-13 650
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	200
Sociala kostnader	6 534	-4 175
	26 534	-17 625

Avskrivningar

Byggnad	7 195	7 195
Förbättringar	264 223	248 282
Markanläggning	15 318	15 318
Inventarier	13 613	13 613
	300 349	284 408

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 876 402 **1 551 409**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	10 888 601	10 464 598
Nyanskaffningar	159 660	424 003
Utgående anskaffningsvärde	11 048 261	10 888 601

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 776 825	-2 506 030
Årets avskrivningar enligt plan	-286 736	-270 795
Utgående avskrivning enligt plan	-3 063 561	-2 776 825

Planenligt restvärde vid årets slut

7 984 699 **8 111 776**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 236 031 236 031

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	15 180 000	15 180 000
Taxeringsvärde mark	5 867 000	5 867 000
	21 047 000	21 047 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 800 000	20 800 000
Lokaler	247 000	247 000
	21 047 000	21 047 000

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	68 065	68 065
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	68 065	68 065
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-34 683	-21 070
Årets avskrivningar enligt plan	-13 613	-13 613
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 296	-34 683
Redovisat restvärde vid årets slut	19 769	33 382

Not 5	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Återköpt bostadsrättslokal	300 000	300 000	300 000	0
		300 000	300 000	0

Not 6	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
If Försäkringar	32 789	30 182
Va-verket, vatten	0	10 118
Va-verket, renhållning	0	2 054
Fastighetsskötsel	4 750	0
Com Hem	21 951	21 951
Ownit	27 150	24 300
Förvaltningsarvode SBC	18 545	5 994
	105 185	94 599

Not 7	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 504	0	0	57 504
Reservfond	26 864	0	0	26 864
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 250 192	63 141	0	1 187 051
Summa bundet eget kapital	1 334 560	63 141	0	1 271 419
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 099 715	-63 141	35 865	1 126 991
Årets resultat	-180 951	-180 951	-35 865	35 865
Summa fritt eget kapital	918 764	-244 092	0	1 162 856
Summa eget kapital	2 253 324	-180 951	0	2 434 275

Not 8	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 187 051	1 123 910
Reservering enligt stadgar	63 141	63 141
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 250 192	1 187 051


Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,400 %	5 014 646	5 124 062	Rörligt
Stadshypotek AB	3,400 %	721 250	736 250	Rörligt
Stadshypotek AB	2,030 %	500 000	0	2010-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 235 896	5 860 312	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-109 416	-109 416	
		6 126 480	5 750 896	

Not 10	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 436	4 085
Extern revisor	11 000	10 625
Ränta	15 751	27 687
Värme	56 925	0
Sophämtning	1 521	0
Tele 2	144	0
Styrelseomkostnader	7 747	6 517
Styrelsearvode	20 000	0
Sociala avgifter	6 284	0
	127 808	48 914

MALMÖ den 7 / 5 2010



Amela Cerić
Ledamot



Uno Gerhard Hansson
Ledamot



Martin Åke Leonard Larsson
Ledamot



Per Bengt Ola Samuelsson
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2010
KPMG AB



Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor



Mikael Dahlberg
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjälmarens

Org nr 746000-1774

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hjälmarens 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 den 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 har 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 7/5 2010



Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor



Mikael Dahlberg
Föreningsrevisor