

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjälmar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2011.

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

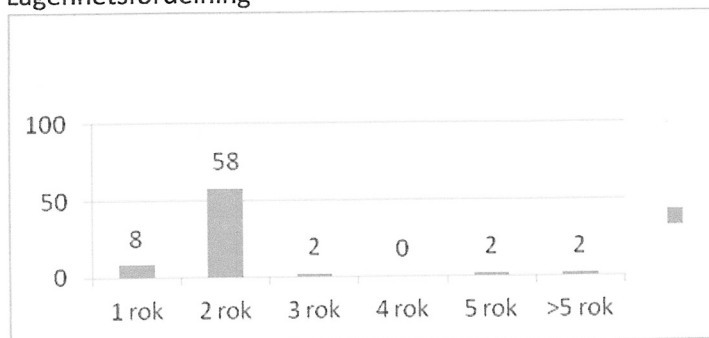
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 2 flerbostadshus i 4 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1937.

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.

Lägenhetsfördelning



Brf Hjälmar
746000-1774

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Medlemslokal	19kvm	
Lägenhet	30kvm	tills vidare

Förvaltning

Avtal	Leverantör	Kommentar
Internetleverantör	Eget LAN / Ownit	
Ekonomiskförvaltning 2011	AdEx Fastighetsutveckling AB	
Lägenhetsförteckning	Styrelsen	
Teknisk förvaltning	Styrelsen	

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Åke Leonard Larsson	Ledamot
Per Bengt Ola Samuelsson	Ledamot
Amela Ceric	Ledamot
Eva Sofie Dalgart	Ledamot

Uno Gerhard Hansson	Suppleant
Sandra Bozzurro	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Dahlberg
KPMG

Valberedning

Styrelsen Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-16

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen Relinat samtliga avloppsrör i föreningen samt även byggt en spa avdelning i källaren för medlemmarna i föreningen. Även påbörjat en lokal byggnation som kommer bli klart under 2012

Brf Hjälmar
746000-1774

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Styrelsen har beslutat att undersöka hur vi kan förbättra värmesystemet till nästa vinter

Föreningens ekonomi

Intäkter per kvadratmeter		Kostnader per kvadratmeter	
Hyror	980 kr	Reparationer	18 kr
Årsavgifter	531 kr	Taxebundna kostnader	209 kr
Övriga intäkter	53 kr	Fastighetsskatt	25 kr
		Övrig drift	206 kr
		Avskrivningar	101 kr
		Kapitalkostnader	102 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3529 kvm bostäder och 49kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	531	494	479	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2333	1737	1690	1589
Elkostnad/kvm totalyta	26	24	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	133	151	131	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	34	34	34

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-251818
balanserad vinst	654317
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65130
Återstår till stämmans förfogande	337369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
Att i ny räkning överförs

337369

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 922 868	1 780 032
Övriga förvaltningsintäkter		189 902	169 650
		2 112 770	1 949 682
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-325 898	-225 606
Reparationer	3	-65 055	-114 936
Taxebundna kostnader	4	-747 755	-793 704
Övriga driftskostnader	5	-221 392	-276 094
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-88 700	-88 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-126 416	-131 878
Personalkostnader	7	-64 075	-39 876
Avskrivningar anläggningstillgångar	8	-359 710	-331 372
		-1 999 001	-2 002 166
Rörelseresultat		113 768	-52 484
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		617	134
Räntekostnader		-366 203	-212 521
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	2 284
		-365 586	-210 103
Årets resultat		-251 818	-262 587

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 625 595	7 915 181
Pågående byggnation	10	730 237	203 219
Maskiner och inventarier	11	2 194	6 157
		10 358 026	8 124 557
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		10 658 026	8 424 557
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 088	164
Skattefordringar		66 004	66 004
Övriga fordringar		11 007	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	111 647	82 055
		191 746	148 613
Kassa och bank		0	104 409
Summa omsättningstillgångar		191 746	253 022
SUMMA TILLGÅNGAR		10 849 772	8 677 579

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		57 504	57 504
Reservfond		26 864	26 864
Fond för yttre underhåll		1 252 052	1 186 922
		1 336 420	1 271 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		654 317	982 034
Årets resultat		-251 818	-262 587
		402 499	719 447
Summa eget kapital		1 738 919	1 990 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 350 722	6 021 549
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (beviljad kredit 500 000 kr)		256 665	0
Kort del av skulder till kreditinstitut		162 600	109 416
Leverantörsskulder		84 658	290 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256 208	265 652
Summa kortfristiga skulder		760 131	665 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 849 772	8 677 579
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 328 000	6 778 000
		9 328 000	6 778 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med 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 avskrivningsprocent tillämpas:

AVSKRIVNINGAR	2011	2010
Byggnader	1,5	1,5
Fastighetsförbättringar	2,5	2,5
Yttre anläggningar	2,0	2,0
Standardförbättringar	20,0	20,0
Fastighetsrenovering	2,5	2,5
Ombyggnad lägenhet/lokal	10,0	10,0
Tvättstuga	10,0	10,0
Trädgård	5,0	5,0
Pannrum	5,0	5,0
Kodlås	20,0	20,0
Larm	20,0	20,0
Bredband	2,5	2,5
Fönster	5,0	5,0
Inventarier	20,0	20,0

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2011	2010
Årsavgifter	1 874 868	1 744 032
Hysesintäkter bostäder	48 000	36 000
	1 922 868	1 780 032

Not 2 Fastighetskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	3 875	23 792
Snöröjning	27 764	19 528
Städning	149 175	121 937
Renhållning och miljövård	11 500	0
Mattbyten	23 704	24 065
Gård	79 590	26 195
Förbrukningsmaterial/Trädgårdsredskap	21 907	5 795
Fordon	5 680	4 294
Övriga poster	2 703	
	325 898	225 606

Not 3 Reparationer

	2011	2010
Bostadsrätter	3 900	0
Hyseslägenheter	2 187	3 699
Gemensamma utrymmen	9 788	23 637
Lokaler	15 531	0
Tvättstuga	4 343	1 563
Nycklar och lås	931	0
Rep värmesystem	15 129	0
Rep el	1 871	0
Sophantering/återvinning	0	6 000
Lås	0	29 586
VVS	0	7 000
Bredband	0	1 875
Mark/gård/utemiljö	0	3 200
Skador/klotter/skadegörelse	11 375	24 188
Vattenskada	0	14 188
	65 055	114 936

Not 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	92 252	84 137
Uppvärmning	476 077	540 696
Vatten och avlopp	134 718	123 012
Sophämtning	42 162	22 494
Grovsopor	2 546	23 365
	747 755	793 704

Not 5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringar	34 758	32 442
Självrisk-kostnader	0	42 800
KabelTV	53 434	82 502
Bredband	133 200	118 350
	221 392	276 094

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Post, tele- och datakommunikation	31 144	13 911
Revisionsarvode extern revisor	11 500	11 750
Föreningsverksamhet, fritid och trivsel	0	10 092
Styrelseomkostnader	0	1 465
Förvaltningsarvode	81 840	74 524
Administration	0	5 577
Konsultarvoden	0	6 000
Medlemsavgift SBC ek för	0	6 130
Övriga driftskostnader	1 932	2 429
	126 416	131 878

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2011	2010
Styrelsearvoden *	50 000	30 000
Sociala kostnader	14 075	9 876
	64 075	39 876

* Posten avser även till viss del tid före år 2011.

Not 8 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	7 194	7 195
Standardförbättringar	333 235	295 246
Markanläggningar	15 318	15 318
Inventarier	3 963	13 613
	359 710	331 372

Not 9 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 296 501	11 048 260
Inköp: Relining, styrelserum och övernattningslägenhet	1 862 942	248 241
Omklassificering från pågående byggnation: Lokalombyggnad	203 219	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 362 664	11 296 501
Ingående avskrivningar	-3 381 320	-3 063 561
Årets avskrivningar	-355 748	-317 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 737 068	-3 381 320
Utgående redovisat värde	9 625 597	7 915 181
Bokfört värde byggnader	9 389 566	7 679 150
Bokfört värde mark	236 031	236 031
	9 625 597	7 915 181

Not 10 Pågående byggnation

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 219	0
Lokalombyggnad	0	203 219
Spa	730 237	
Omklassificeringar till byggnader och mark	-203 219	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	730 237	203 219

Not 11 Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 065	68 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 065	68 065
Ingående avskrivningar	-61 908	-48 295
Årets avskrivningar	-3 963	-13 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 871	-61 908
Utgående redovisat värde	2 194	6 157

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	Nominellt Värde	Bokf värde 2011-12-31	Verkligt värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Återköpt bostadsrättslokal	300 000	300 000	300 000	300 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
If försäkringar	37 429	34 758
Telenor	0	303
Ownit	33 300	33 300
Fordran avs bomdag	12 000	0
Förvaltning	15 312	0
KabelTV	13 606	13 483
Övriga poster	0	211
	111 647	82 055

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 504	26 864	1 186 922	982 034	-262 587
Disposition av föregående års resultat enl stämmobesl			65 130	-327 717	262 587
Årets resultat					-251 818
Belopp vid årets utgång	57 504	26 864	1 252 052	654 317	-251 818

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Namn	Räntesats	Bundet till	Belopp 2011	Belopp 2010
Statshypotek	4,05%	2012-01-13	4 824 998	4 923 466
Stadshypotek	4,05%	2012-01-13	694 574	708 750
Stadshypotek	4,78%	2016-06-30	2 000 000	0
Stadshypotek	4,83%	2012-03-01	993 750	0
Stadshypotek			0	498 749
Summa skulder till kreditinstitut			8 513 322	6 130 965
Kortfristig del:			-162 600	-109 416
			8 350 722	6 021 549

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	6 428	9 966
Värme	53 455	68 035
Sophämtning	2 037	1 823
Städning	11 250	0
Safeteam	0	12 465
Extern revision	11 500	11 500
Arvoden	10 000	50 000
Sociala avgifter	3 100	15 710
Ränta	52 813	25 982
Diverse övriga uppl kostnader	1 258	3 562
Förutbetalda intäkter avs hyror och avgifter	104 367	66 608
	256 208	265 651

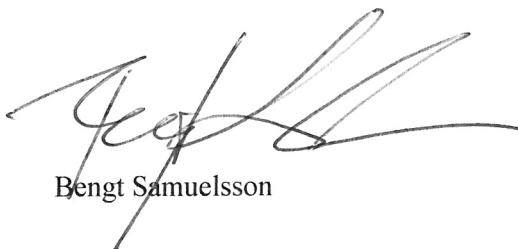
Slutord

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för visat förtroende under verksamhetsåret

Malmö, den / 2012



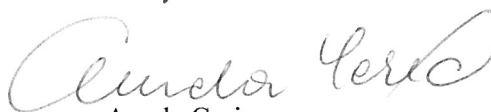
Martin Larsson



Bengt Samuelsson



Uno Hansson



Amela Cerić

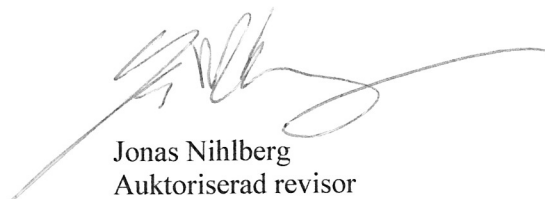
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2012.

KPMG AB



Mikael Dahlberg
Föreningsvald revisor



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjälmarén, org.nr 746000-1774

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hjälmarén för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hjälmarén för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 27 april 2012

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Mikael Dahlberg
Föreningsvald revisor