

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjälmarén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013.

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 Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

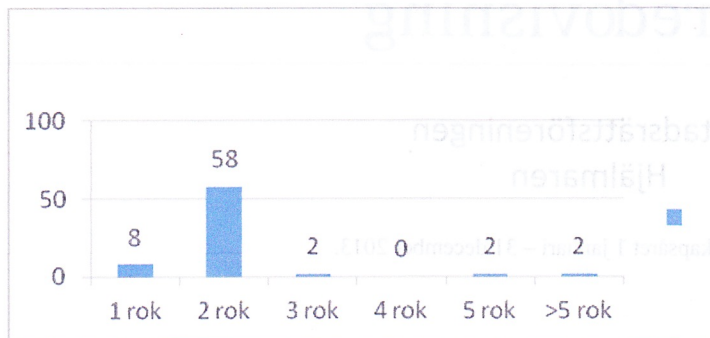
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 2 flerbostadshus i 4 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1937.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och 1 Hyreslägenhet och 1 styrelse lokal.

Lägenhetsfördelning



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Medlemslokal	19kvm	
Lägenhet	30kvm	tills vidare

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Larsson	Ordförande
Bengt Samuelsson	Ledamot
Amela Ceric	Ledamot
Eva Dalgart	Ledamot
Srdjan Fojs	Ledamot
Sandra Bozzurro	Suppleant
Linus Larsson	Suppleant
Kim Killerström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Brf Hjälaren
Org.nr 746000-1774

Revisorer

Mikael Dahlberg, föreningsrevisor
KPMG

Valberedning

Lisbeth Holmer
Kamilla Sandberg
Stella Arn

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-19

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har beslutat att koncentrera sig på att få en ekonomi i balans

Föreningens ekonomi

Intäkter per kvadratmeter		Kostnader per kvadratmeter	
Hyrer	980 kr	Reparationer	22 kr
Årsavgifter	597 kr	Taxebundna kostnader	214 kr
Övriga intäkter	55 kr	Fastighetskatt	21 kr
		Övrig drift	39 kr
		Avskrivningar	154 kr
		Kapitalkostnader	90 kr

Uppgifter: 3529 kvm bostäder och 49 kvm lokaler

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	597	531	494	479
Lån/kvm bostadsrättsyta	2735	2333	1737	1690
Elkostnad/kvm totalyta	25	26	24	21
Värmekostnad/kvm totalyta	135	133	151	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	38	34	34

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2013, och dessa värden gäller fram tills nästa fastighetstaxering.

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Brf Hjälmarén
Org.nr 746000-1774

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-166 722
balanserad vinst	-94 052
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 800
Återstår till stämmans förfogande	-337 574

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-337 574
Summa	-337 574

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 153 904	2 053 704
Övriga förvaltningsintäkter		197 154	201 952
		2 351 058	2 255 656
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-297 272	-357 406
Reparationer	3	-80 090	-71 746
Planerat underhåll		0	-15 750
Taxebundna kostnader	4	-766 512	-763 398
Övriga driftskostnader	5	-219 041	-225 503
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-76 800	-88 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-138 464	-111 150
Styrelsekostnader	7	-65 703	-65 710
Avskrivningar anläggningstillgångar	8	-552 239	-512 507
		-2 196 121	-2 211 870
Rörelseresultat		154 937	43 786
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21	407
Räntekostnader		-321 680	-426 234
		-321 659	-425 827
Årets resultat		-166 722	-382 041

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 134 280	10 671 218
Pågående byggnation		0	0
Maskiner och inventarier	10	21 487	0
		10 155 767	10 671 218
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		10 455 767	10 971 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 412	0
Övriga fordringar		11 428	11 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	82 728	96 946
		96 568	108 355
Kassa och bank		523 545	434 920
Summa omsättningstillgångar		620 113	543 275
SUMMA TILLGÅNGAR		11 075 880	11 514 493

JW

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		57 504	57 504
Reservfond		26 864	26 864
Fond för yttre underhåll		1 366 562	1 317 182
		1 450 930	1 401 550
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-94 052	337 369
Årets resultat		-166 722	-382 041
		-260 774	-44 672
Summa eget kapital		1 190 156	1 356 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 413 098	9 635 532
Kortfristiga skulder			
Kort del av skulder till kreditinstitut		181 181	151 395
Leverantörsskulder		9 529	84 703
Aktuella skatteskulder		3 668	6 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	278 248	279 209
Summa kortfristiga skulder		472 626	522 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 075 880	11 514 493
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		9 828 000	9 828 000
		9 828 000	9 828 000
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, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2- reglerna)

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	2013	2012
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
Värme/ Energi	3,3	3,3

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	2 105 904	2 005 704
Hysesintäkter bostäder	48 000	48 000
	2 153 904	2 053 704

Not 2 Fastighetskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	0	4 075
Snöröjning	438	2 625
Städning	155 512	161 644
Renhållning och miljövård	6 148	11 845
Mattbyten	23 797	31 034
Gård	85 750	98 738
Förbrukningsmaterial/Trädgårdsredskap	24 004	45 559
Fordon	1 623	1 887
	297 272	357 407

Not 3 Reparationer

	2013	2012
Bostadsrätter	5 000	0
Gemensamma utrymmen	0	4 500
Tvättstuga	8 474	20 549
Nycklar och lås	12 464	11 438
Rep värmesystem	0	3 770
Rep el	2 442	0
Underhåll Spa	3 819	3 000
Underhåll av entréer och portar	29 045	25 615
Skadegörelse, sanering m.m.	11 315	0
Övrigt underhåll	7 530	2 874
	80 089	71 746

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	90 352	89 747
Uppvärmning	478 240	481 521
Vatten och avlopp	137 209	136 300
Sophämtning	60 711	51 331
Grovsopor	0	4 499
	766 512	763 398

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Försäkringar	31 137	37 879
Bredband	133 200	133 200
KabelTV	54 704	54 424
	219 041	225 503

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Post, tele- och data	18 730	20 420
Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 875
Föreningsverksamhet, fritid och trivsel	-126	2 955
Styrelseomkostnader	14 186	13 767
Förvaltningsarvode	79 515	61 248
Kontorsmaterial	1 242	289
Föreningsstämma mm	7 669	595
Drivmedel, service fordon	5 373	0
	138 464	111 149

Not 7 Styrelsekostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2013	2012
Styrelsearvoden	49 995	50 000
Sociala kostnader	15 708	15 710
	65 703	65 710

Not 8 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	7 194	7 000
Standardförbättringar	520 099	484 995
Markanläggningar	22 558	18 318
Inventarier	2 388	2 194
	552 239	512 507

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 918 599	13 362 664
Inköp: 2013 Upprustning gård, värme/energi	12 913	825 698
Omklassificering: under år 2012: Spa	0	730 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 931 512	14 918 599
Ingående avskrivningar	-4 247 381	-3 737 067
Årets avskrivningar	-549 851	-510 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 797 232	-4 247 381
Utgående redovisat värde	10 134 280	10 671 218
Bokfört värde byggnader	9 898 249	10 435 187
Bokfört värde mark	236 031	236 031
	10 134 280	10 671 218

Not 10 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 065	68 065
Inköp, förråd till källare	23 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 940	68 065
Ingående avskrivningar	-68 065	-65 871
Årets avskrivningar	-2 388	-2 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 453	-68 065
Utgående redovisat värde	21 487	0

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Nominellt värde	Bokf värd 2013-12-31	Verkl värde 2013-12-31
Återköpt bostadsrättslokal	300000	300 000	300 000
			300 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Länsförsäkringar	31 666	30 687
KabelTV	14 426	13 647
Bredband	33 300	33 300
Förvaltning	0	15 312
Fordran Spa-intäkter	3 300	4 000
	82 692	96 946

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 504	26 864	1 317 182	337 369	-382 041
Avsättning till underhållsfond			65 130	-65 130	
Uttag ur underhållsfond			-15 750	15 750	
Disposition av föregåendeårs resultat enl stämmobesl				-382 041	382 041
Årets resultat					-166 722
Belopp vid årets utgång	57 504	26 864	1 366 562	-94 052	-166 722

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Namn	Räntesats	Bundet till	Belopp
Statshypotek	2,74%	2014-01-15	666 222
Statshypotek	2,74%	2014-01-15	4 628 062
Statshypotek	2,68%	2014-02-20	700 000
Statshypotek	3,20%	2014-09-01	1 599 995
Statshypotek	4,78%	2016-06-30	2 000 000
Kortfristig del			-181 181
			9 413 098

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	6 296	7 319
Värme	68 137	84 816
Sophämtning	3 596	1 800
Städning	0	11 594
Safeteam	0	5 185
Extern revision	11 500	11 500
Arvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 100	3 100
Ränta	32 306	38 429
Övriga upplupna kostnader	14 964	7 726
Förutbetalda intäkter avs hyror och avgifter	128 368	97 740
Felaktiga och okända inbetalningar	-18	0
	278 249	279 209

JW

Brf Hjälaren
Org.nr 746000-1774

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för visat förtroende under verksamhetsåret.

Malmö den

9/5 / 2014


Martin Larsson


Bengt Samuelsson


Eva Dalgart


Sandra Bozzurro


Amela Cerić

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2014-05-09

Mikael Dahlberg
Revisor



KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjälmarén, org.nr 764000-1774

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjälmarén för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 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 Brf Hjälmaréns finansiella ställning per den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hjälmarén för år 2013.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 revisionsssed 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 Bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 9/5-14 2014

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Mikael Dahlberg
Lekmannarevisor

