

Årsredovisning för  
**BRF Hjälmare**  
746000-1774

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BRF Hjälmare intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2015-05-24. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2015-05-24



Srdjan Fojc



Lotta Helin

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjälmare

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

### 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

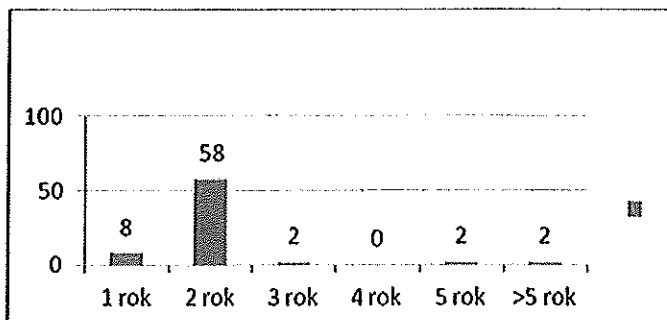
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 2 flerbostadshus i 4 våningar.  
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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	Gamla Västers Redovisningsbyrå AB	
Lägenhetsförteckning	Styrelsen	
Teknisk förvaltning	Styrelsen	

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sigge Fojs	Ordförande
Lotta Helin	Ledamot
Martin Nilsson	Ledamot
Mia Söflwander	Suppleant
Malin Roos/Sjöholm	Ledamot fram till januari
Sandra Buzzurro	Ledamot fram till december

BRF Hjälmarén  
746000-1774

Revisor  
Jonas Nihlberg  
KPMG AB

Intern revisor  
Bengt Samuelsson

Valberedning  
My Tang  
Stella Arnolfsdottir

Sammankallande Stämmor  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-24  
Extra föreningsstämma hölls 2014-11-06

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**  
I augusti 2014 inträffade ett kraftigt skyfall som ledde till översvämningsskador på fastigheten. Föreningen har erhållit ersättning (hela beloppet ej utbetalt på balansdagen) om 570 118 kr.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**  
Styrelsen har beslutat att koncentrera sig på att få en ekonomi i balans. En besiktning genomfördes i oktober 2014 som visade på att tak och fasad behöver renoveras inom 5 år.

I april 2015 har föreningen tecknat avtal med HSB om förvaltning av fastigheten samt ekonomin.

### Föreningens ekonomi

Intäkter per kvadratmeter		Kostnader per kvadratmeter	
Hyror	980 kr	Reparationer	24 kr
Årsavgifter	657 kr	Reparationer översvämning	58 kr
Övriga intäkter	166 kr	Taxebundna kostnader	210 kr
		Fastighetsskatt	21 kr
		Övrig drift	55 kr
		Avskrivningar	154 kr
		Kapitalkostnader	80 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3529 kvm bostäder och 49 kvm lokaler

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	657	597	531	494	479
Lån/kvm bostadsrättsyta	2583	2735	2333	1737	1690
Elkostnad/kvm totalyta	23	25	26	24	21
Värmekostnad/kvm totalyta	126	135	133	151	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	47	38	38	34	34

**BRF Hjälmare**

746000-1774

Flerårsöversikt	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 954 928	2 351 058	2 255 656
Resultat efter finansiella poster	173 550	- 166 722	- 382 041
Soliditet, %	12 %	11 %	12 %

**Skatter och avgifter**

Taxeringsvärdet uppgår till 25,6 mkr varav byggnad står för 17,6 mkr och mark för 8 mkr.

Skatten är det lägsta av 1217 kr per bostadsrättslägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Lokaldelen taxeras med en 1 %.

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	173 550
balanserad vinst	-337 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 800
<b>Återstår till stämmans förfogande</b>	<b>-240 824</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-240 824
<b>Summa</b>	<b>-240 824</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 384 810	2 351 056
Övriga rörelseintäkter	3	570 118	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 954 928</b>	<b>2 351 056</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-419 424	-72 122
Övriga kostnader	5,6,7,8	-1 379 806	-1 429 257
Personalkostnader	9	-66 160	-65 703
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-551 732	-552 239
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-76 800	-76 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 493 922</b>	<b>-2 196 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>461 006</b>	<b>154 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 499	-321 681
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 456</b>	<b>-321 659</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>173 550</b>	<b>-166 724</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>173 550</b>	<b>-166 724</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>173 550</b>	<b>-166 722</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 587 845	10 134 281
Inventarier, verktyg och installationer	11	152 567	21 487
Summa materiella anläggningstillgångar		9 740 412	10 155 768
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 040 412</b>	<b>10 455 768</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 417	2 411
Övriga fordringar		17 813	11 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	557 987	82 728
Summa kortfristiga fordringar		610 217	96 567
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		691 599	523 545
Summa kassa och bank		691 599	523 545
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 301 816</b>	<b>620 112</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 342 228</b>	<b>11 075 880</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre fond		1 443 362	1 366 562
Medlemsinsatser		57 504	57 504
Reservfond		26 864	26 864
Summa bundet eget kapital		1 527 730	1 450 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-337 574	-94 051
Årets resultat		173 550	-166 722
Summa fritt eget kapital		-164 024	-260 773
<b>Summa eget kapital</b>		1 363 706	1 190 157
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	9 115 649	9 413 098
Summa långfristiga skulder		9 115 649	9 413 098
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		5 344	-
Leverantörsskulder		155 816	9 530
Övriga skulder		15 000	3 668
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	15	239 315	181 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	447 398	278 248
Summa kortfristiga skulder		862 873	472 627
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		11 342 228	11 075 882

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	9 828 000	9 828 000
Summa ställda säkerheter	9 828 000	9 828 000

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de närmst föregående året.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Fastighetsförbättringar	2,5
-Yttre anläggningar	2,0
-Standardförbättringar	20
-Fastighetsreovering	2,5
-Ombyggnad lägenhet/lokal	10
-Tvättstuga	10
-Trädgård	5
-Pannrum	5
-Kodlås	20
-Larm	20
-Bredband	2,5
-Fönster	5
-Inventarier	20
-Värme/Energi	3,5

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### *Arsavgifter och hyror*

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter, bredband, kabel tv etc.	2 336 810	2 303 056
Hysesintäkter	48 000	48 000
<b>Summa</b>	<b>2 384 810</b>	<b>2 351 056</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ersättning Länsförsäkringar	570 118	-
<b>Summa</b>	<b>570 118</b>	<b>-</b>

### Not 4 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Reparation och underhåll	106 846	80 089
Reparation och underhåll översvämning	312 578	0
<b>Summa</b>	<b>419 424</b>	<b>80 089</b>

### Not 5 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Snöröjning	-	438
Städning och Mattbyten	178 706	185 456
Fordon och Resekostnader	333	1 623
Förbrukningsmaterial	22 022	24 004
Förbrukningsinventarier	8 053	
Hyra av maskiner och inventarier	6 164	
Underhåll lägenheter	3 827	
Försäkring släpvagn	1 140	296
Drivmedel		581
Bankkostnader	3 804	
Övriga externa kostnader avdragsgilla	42 404	
Övriga externa kostnader ej avdragsgilla	7 340	
<b>Summa</b>	<b>273 793</b>	<b>212 398</b>

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ei	83 713	90 352
Värme	449 671	478 240
Vatten och avlopp	161 201	137 209
Sophämtning	58 852	60 711
<b>Summa</b>	<b>753 437</b>	<b>766 512</b>

### Not 7 Övriga driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Försäkringar	31 666	31 137
Bredband	87 595	133 200
Kabel TV	57 836	54 704
<b>Summa</b>	<b>177 097</b>	<b>219 041</b>

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	91 940	68 065
-Nyanskaffningar	168 275	23 875
-Avyttringar och utrangeringar	-33 368	
	<u>226 847</u>	<u>91 940</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-70 453	-68 065
-Avyttringar och utrangeringar	3 753	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 580	-2 388
	<u>-74 280</u>	<u>-70 453</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>152 567</b>	<b>21 487</b>

### Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	300 000	300 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Ersättning från Länsförsäkringar	504 170	
Upplupna hyresintäkter		3 300
<b>Förutbetalda kostnader:</b>		
Länsförsäkringar	32 035	31 666
Canal digital	14 456	14 462
Owinit	7 326	33 300
	<u>557 987</u>	<u>82 728</u>

### Not 14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Rservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	57 504	26 864	1 366 562	-94 052	-166 722
Avsättning till underhållsfond			76 800	-76 800	
Disposition av föregående års resultat				-166 722	166 722
Årets resultat					173 550
<b>Vid årets slut</b>	<b>57 504</b>	<b>26 864</b>	<b>1 443 362</b>	<b>-337 574</b>	<b>173 550</b>

### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånenummer:	Räntesats %	Ränta bundet till	2014-12-31	2013-12-31
751503	2,46	2015-01-15	652 046	666 222
751504	2,46	2015-01-15	4 529 594	4 628 062
794821	4,78	2016-06-30	1 933 332	2 000 000
983380	2,46	2017-09-01	1 539 992	1 599 995
983381	2,33	2016-07-30	700 000	700 000
			<u>9 354 964</u>	<u>9 594 279</u>
Förfaller inom 1 år			239 315	181 181

### Not 8 Not Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Post, tele och data	20 952	18 730
Revisionsarvode, extern revisor	11 875	11 875
Redovisingstjänster	67 099	79 515
Kontorsmaterial	1 306	1 242
Styrelseomkostnader, föreningsstämma	1 120	21 729
Besiktning/konsultarvode	73 127	
<b>Summa</b>	<b>175 479</b>	<b>133 091</b>

### Not 9 Personalkostnader

#### Andra ersättningar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelse arvode	50 000	49 995
Premie för arbetsmarknadsförsäkring	450	
Sociala kostnader	15 710	15 708
<b>Summa</b>	<b>66 160</b>	<b>65 703</b>

### Upplysningar till balansräkning

#### Not 10 Byggnader och mark

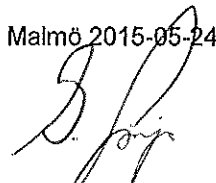
	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 931 512	14 918 599
-Nyanskaffningar		12 913
-Utrangering	-2 284	
	<u>14 929 228</u>	<u>14 931 512</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 797 232	-4 247 381
-Årets avskrivning enligt plan	-544 152	-549 851
	<u>-5 341 384</u>	<u>-4 797 232</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 587 844</b>	<b>10 134 280</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

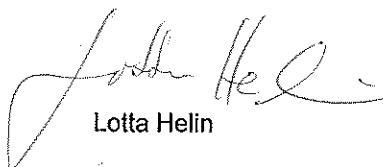
	2014-12-31	2013-12-31
Eon	88 280	74 433
IL Recycling/Sophantering	2 705	3 596
Redovisning	10 000	10 000
Revision	11 500	11 500
Ocab	73 756	
Övriga upplupna kostnader		14 963
Upplupna lönekostnader	17 500	
Upplupna räntekostnader	28 414	32 306
Uplupna sociala avgifter	15 710	3 100
Förutbetalda hyresintäkter	199 533	128 368
Felaktiga och okända inbetalningar		-18
<b>Summa</b>	<b>447 398</b>	<b>278 248</b>

### Underskrifter

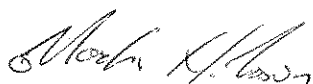
Malmö 2015-05-24



Srdjan Fojs



Lotta Helin

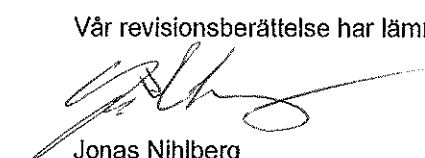


Martin Nilsson




Mia Söllvander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-12



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Bengt Samuelsson  
Föreningsvald revisor



## Årsstämmoprotokoll

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägare i BRF Hjälmarén, 746000-1774, Malmö 20xx-mm-dd.

<i>Närvarande</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Antal röster</i>
§ 1		
§ 2		
§ 3		
§ 4		
§ 5		
§ 6		
§ 7		
§ 8		
§ 9		
§ 10		
§ 11		
§ 12		
§ 13		

#STYRELSEORDF.#  
Ordförande

NN

Vid protokollet:

NN

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjälmarén för år 2014.

### 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Hjälmarén finansiella ställning per den 31 december 2014 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 2014.

### 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 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 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 12 maj 2015

KPMG AB

  
Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

  
Bengt Samuelsson  
Lekmannarevisor

