



Org Nr:

# Styrelsen för Brf Hjälmarens

Org.nr: 746000-1774

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31


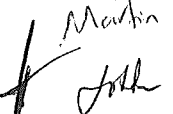
## KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017 kl 18:00

**Lokal:** Uteplatsen på föreningens innergård

## DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Stadgar
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

  
Martin  


# ÅRSREDOVISNING

## Brf Hjälmarén

Org nr 746000-1774

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

föreningens 81:a verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2016-06-13 Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1937 på fastigheten Hjälmarén 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nobelvägen 3 A-D, Dalslandsgatan 4 A-B samt Dalslandsgatan 6 1-2U

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	8
2	58
3	2
4	0
5 el. större	4
Hyresrätt, 1 rok	1
Lokaler, hyresrätt	1

Total lägenhetsyta 3 529 kvm

Total lokalyta 17 kvm.

Lägenheternas medelyta 48,3 kvm.

*Handwritten signatures and initials:*  
JW  
Marsin  
Jok

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-06-13

## Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Lotta Helin

Sekreterare: Mia Söllwander

Ledamot Srdjan Fojs

Ledamot: Martin Nilsson

Ledamot: Henrik Hemdrup (efter 2016-06-13)

Ledamot: Hannes Landstedt (efter 2016-06-13)

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

## Firmatecknare två i förening

Lotta Helin och Srdjan Fojs

## Revisorer

Jonas Nihlberg på KPMG har varit auktoriserad revisor. Kamilla Sandberg var lekmanarevisor fram till stämman 2016-06-13 då Bengt Samuelsson valdes till lekmanarevisor.

## Valberedning

Stella Arnorsdottir och Hannes Landstedt fram till stämman 2016-06-13 då Hannes Landstedt i stället invaldes i styrelsen och Stella Arnorsdottir blev ensam valberedning.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

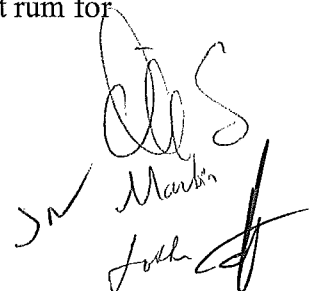
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Sommaren 2016 påbörjades underhåll och renovering av fasaden och taket på båda byggnaderna. Fasaden tvättades och ny fog sattes mellan tegelstenarna. De stenar som var sönder byttes ut. Samtliga takrännor har bytts ut. I samband med renoveringen gjordes en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) som är lagstadgad. OVK:n blev underkänd och det konstaterades att samtliga lägenheter hade mycket lågt flöde av friskluft. Ventilerna i lägenheterna har därför öppnats och skorstenskanalerna rensats och fått insatsrör av aluminium. Det senare visade sig vara besvärligt och tidskrävande. Skorstenarna på huset har renoverats och fått tak av plåt med nät runt så att fåglar inte kan bygga bo i dem. I entreprenaden ingår också ommålning av trapphusen, underhåll av fönstren samt att sockeln runt huset ska snyggas till. De senare utförs under 2017.

Renoveringen har bekostats genom banklån.

Fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i oktober 2014. Vid besiktningen framkom att tak, fasad och plåt behövde åtgärdas senast 2019. Se ovan.

En underhållsplan kommer att upprättas under 2017. Den kommer att innehålla bland annat byte av entrédörrar, renovering av tvättstugorna samt eventuellt ett bygge av nytt rum för styrelsen.

Planerade åtgärder ska finansieras med höjda avgifter.

  
Martin Nilsson  
Lotta Helin

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 634 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2016-06-01.

Styrelsen anser att avgiften under rådande ränteläge behöver höjas med 2% årligen för att bekosta kommande underhåll samt amortering av befintliga lån.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 274 497 kr. Under året har föreningen amorterat 267 819 kr.

Föreningen har under året beslutat sig för att ändra redovisningsprincip från K2 till K3.

**Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Två nya ledamöter valdes in vid stämman 2016: Henrik Hemdrup och Hannes Landstedt

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

För närvarande är huset i gott skick efter renoveringen. Det finns risk för nya översvämningar då Malmö Stads plan för att hantera nya hundraårsregn (likt det 2014) ligger längre fram i tiden.

Så gott som samtliga lån är i dag med "rörlig" ränta. Detta är något som har diskuterats i styrelsen och beslut har tagits om att detta är det bästa för närvarande. Styrelsen följer situationen och sammansättningen kan komma att ändras.

**Medlemsinformation**

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 87 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 368	0	1 506 162	-226 824	-181 388
Förändring uppskr.fond					
Resultatdisp. under året				-181 388	181 388
lanspråktagan 2016 av yttre fond			-144 829	144 829	
Avsättning år 2016 yttre fond			89 400	-89 400	
Årets resultat					-252 151
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>84 368</b>	<b>0</b>	<b>1 450 733</b>	<b>-352 783</b>	<b>-252 151</b>

*Handwritten signature and name:*  
 Mårten

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### 4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 653	2 416	2 955	2 351
Rörelsens kostnader	-2 687	-2 378	-2 494	-2 196
Finansiella poster, netto	-218	-219	-287	-322
Årets resultat	-252	-181	174	-167
Likvida medel & fin. placeringar	3 453	1 161	692	524
Skulder till kreditinstitut	20 274	9 042	9 116	9 413
Fond för yttre underhåll	1 451	1 506	1 443	1 367
Balansomslutning	23 331	10 701	11 342	11 076
Fastighetens taxeringsvärde	29 800	25 600	25 600	25 600
Soliditet %	4%	11%	12%	11%
Räntekostnad/kr/kvm	63	63	81	91
Låneskuld/kr/kvm	5 745	2 562	2 650	2 719
Avgift per kvm/kr	634	626	662	597

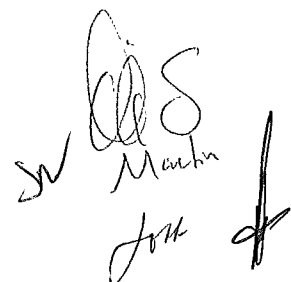
## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-408 212
Årets resultat	-252 151
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-89 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	144 829
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-604 934</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>-604 934</b>
-------------------------	-----------------


  
 SW



## Brf Hjälmarén

		2016-01-01	2015-01-01
Resultaträkning		2016-12-31	2015-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 652 734</b>	<b>2 415 813</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 239 189	-1 071 771
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-87 673	-79 302
Löpande underhåll	Not 4	-88 021	-358 929
Periodiskt underhåll	Not 5	-144 829	-14 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-370 159	-204 546
Fastighetsskatt/avgift		-89 400	-76 800
Avskrivningar	Not 7	-668 086	-572 370
Summa fastighetskostnader		<u>-2 687 357</u>	<u>-2 377 717</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 623</b>	<b>38 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 845	3 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-223 373</u>	<u>-222 623</u>
Summa finansiella poster		<u>-217 528</u>	<u>-219 483</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-252 151</b>	<b>-181 388</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-252 151	-181 388
Avsättning underhållsfond		-89 400	-76 800
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>144 829</u>	<u>14 000</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>55 429</u>	<u>-62 800</u>
<b>Överskott</b>		<b>-196 722</b>	<b>-244 188</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Mårten  
Johan



## Brf Hjälmarens

## Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 8 19 218 067 8 878 204

Markanläggningar

Not 9 159 197 182 640

Inventarier

Not 10 61 829 107 198

19 439 093 9 168 042*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

Not 11 300 000 300 000

300 000 300 000

Summa anläggningstillgångar

19 739 093 9 468 042

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

60 2 823

Avräkningskonto HSB Malmö

3 452 817 1 160 708

Övriga fordringar

Not 12 44 453 8 635

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 94 609 60 870

3 591 939 1 233 036

Summa omsättningstillgångar

3 591 939 1 233 036

Summa tillgångar

23 331 032 10 701 078

sn  
HSB  
Malmö  
Jone





## Brf Hjälaren

## Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

84 368

84 368

Fond för yttre underhåll

1 450 733

1 506 162

1 535 1011 590 530*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-352 783

-226 824

Årets resultat

-252 151-181 388-604 934-408 212

Summa eget kapital

930 1671 182 318

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

19 961 8498 729 668

19 961 849

8 729 668

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

312 648

312 648

Leverantörsskulder

1 740 515

139 482

Övriga skulder

Not 17

0

5 548

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

385 853331 4132 439 016789 091

Summa skulder

22 400 8659 518 759

Summa eget kapital och skulder

23 331 03210 701 078

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the name 'Markus', and another signature.



## Brf Hjälmarén

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 79 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,43 %

#### Inventarier


Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2015/2016.

  
✓ Martin  
Jon



## Brf Hjälaren

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 235 926	2 210 865
Hysesintäkter	55 785	26 250
Övriga intäkter	361 023	178 698
<b>Summa</b>	<b>2 652 734</b>	<b>2 415 813</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	264 428	184 375
El	72 207	58 081
Uppvärmning	508 813	446 723
Vatten	148 786	147 886
Sophämtning	69 147	47 420
Övriga avgifter	175 808	187 286
<b>Summa</b>	<b>1 239 189</b>	<b>1 071 771</b>
<b>Not 3 Personalkostnader och arvoden</b>		
Styrelsearvode	60 000	60 000
Revisorsarvode	6 000	0
<b>Summa</b>	<b>66 000</b>	<b>60 000</b>
Sociala kostnader	21 187	19 302
Övriga gemensamma kostnader	486	0
<b>Summa</b>	<b>21 673</b>	<b>19 302</b>
<b>Totalt</b>	<b>87 673</b>	<b>79 302</b>
<b>Not 4 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	995	146 227
Material i löpande underhåll	14 436	8 336
Löpande underhåll av bostäder	1 500	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	27 615	2 196
Löpande underhåll tvättutrustning	1 206	0
Löpande underhåll av installationer	15 227	0
Löpande underhåll Va/sanitet	15 167	0
Löpande underhåll el	0	5 027
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 548	21 770
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	10 282
Skadegörelse	4 360	0
Försäkringskador	5 967	165 091
<b>Summa</b>	<b>88 021</b>	<b>358 929</b>
<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	144 829	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	14 000
<b>Summa</b>	<b>144 829</b>	<b>14 000</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	87 500	68 314
Revisionsarvoden	11 875	41 500
Övriga externa kostnader	270 784	94 732
<b>Summa</b>	<b>370 159</b>	<b>204 546</b>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	622 717	527 001
Inventarier	45 369	45 369
<b>Summa</b>	<b>668 086</b>	<b>572 370</b>

SN Markby  
Joh



## Brf Hjälmarén

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 346 205	14 346 205
Omklassificering	10 939 138	0
Utrangering tak/fasad	-598 370	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 686 972	14 346 205
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 704 032	-5 177 031
Årets avskrivningar	-599 274	-527 001
Utrangering tak/fasad	598 370	0
Utgående avskrivningar	-5 704 936	-5 704 032
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>18 982 036</b>	<b>8 642 173</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	236 031	236 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 031	236 031
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>236 031</b>	<b>236 031</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>19 218 067</b>	<b>8 878 204</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	19 800 000	17 600 000
	19 800 000	17 600 000
Mark - bostäder	10 000 000	8 000 000
	10 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde totalt	29 800 000	25 600 000
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	346 993	346 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 993	346 993
Ingående ackumulerade avskrivningar	-164 353	-140 910
Årets avskrivningar	-23 443	-23 443
Utgående avskrivningar	-187 796	-164 353
<b>Bokfört värde</b>	<b>159 197</b>	<b>182 640</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	226 847	226 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 847	226 847
Ingående avskrivningar	-119 649	-74 280
Årets avskrivningar	-45 369	-45 369
Utgående avskrivningar	-165 018	-119 649
<b>Bokfört värde</b>	<b>61 829</b>	<b>107 198</b>

SW  
Mouba  
Jone



## Brf Hjälmarén

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>					
Övriga finansiella anläggningstillgångar; BRF Lokal	300 000	300 000			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	8 535	-7 697			
Aktuell skatte fordringar	35 918	16 332			
	<b>44 453</b>	<b>8 635</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 609	60 870			
	<b>94 609</b>	<b>60 870</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 368	0	1 506 162	-226 824	-181 388
Resultatdisponering under året				-181 388	181 388
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-144 829	144 829	
Avsättning år 2016 yttre fond			89 400	-89 400	
Årets resultat					-252 151
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>84 368</b>	<b>0</b>	<b>1 450 733</b>	<b>-352 783</b>	<b>-252 151</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	102571	0,90%	2017-06-30	1 599 992	134 641
Stadshypotek	983380	2,46%	2017-09-01	1 539 992	0
Swedbank Hypotek	2857860395	1,02%	2019-06-19	602 238	26 858
Swedbank Hypotek	2857860494	1,38%	2021-06-23	4 357 275	26 149
Swedbank Hypotek	2857898833	0,83%	2018-06-20	675 000	125 000
Stadshypotek	112663	0,90%	2017-09-08	11 500 000	0
				20 274 497	312 648
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>19 961 849</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>20 813 000</b>	<b>9 828 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>				Inga	Inga



## Brf Hjälaren

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	312 648	312 648
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	0	5 548
	<u>0</u>	<u>5 548</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	19 381	22 571
Övriga upplupna kostnader	157 168	140 911
Förutbetalda hyror och avgifter	209 304	167 931
	<u>385 853</u>	<u>331 413</u>

Malmö \_\_\_\_\_ - 2017

  
Mia Söllvander  
Henrik Memdrup  
Hannes Landstedt  
Lotta Helin  
Martin NilssonVår revisionsberättelse har 15,5 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning och avulter från standardutförelsen.

KPMG

  
Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor  
Bengt Samuelsson  
Av föreningen vald revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjälmaran för år 2016.

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 2016 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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.

*John*  
*Mark*  
1 (2)  
*[Signature]*

## 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 Brf Hjälmaran för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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 fortlöpa 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 försumelse 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 vinst eller förlust, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Föreningen saknar en uppdaterad underhållsplan. Enligt uppgifter från styrelsen är detta under framtagande. Vi noterar även att föreningen inte deklarerat skatter och avgifter i rätt tid, vilket resulterat i räntekostnader om än triviala till belopp. Vi erinrar styrelsen om vikten av att betala skatter och avgifter i tid.

Malmö den 15/5-2017

KPMG AB

Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

Bengt Samuelsson  
Förtroendevald revisor