

Årsredovisning

1/1 2017 – 31/12 2017



BRF HJÄLMAREN

Malmö



Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Hjälmarens
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 9 juni 2018 16.00

Lokal: Uteplatsen

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

MN FM
HM LL

BRF Hjälmarén

ÅRSREDOVISNING

Brf Hjälmarén

Org. nr 746000-1774

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

föreningens 82 verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Total lägenhetsyta 3 529 kvm

Total lokalyta 49 kvm.

Lägenheternas medelyta 48,3 kvm.

MN FM
TH ML
DN

BRF Hjälmarén

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2016/2017 Fasadrenovering – tvätt samt ny fog
Tak - nylagt
Takrännor byttas.
Sockel – putsad samt renoverad
Fönsterunderhåll
Friskluftsventiler öppnats upp.
Frånluftsventiler/skosternkanal rensats och fått insatsrör i aluminium.
Skorstenarna har renoverats samt fått plåttak och skyddsnet mot fågelbo.

Trapphusrenovering – målning, armatur

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-31

Närvarande var X* röstberättigade medlemmar.

*Står inte noterat i protokollet från stämman.

Styrelsen under verksamhetsåret

17-01-01 – 17-05-31

Ordförande: Lotta Helin

Sekreterare: Mia Söllwander

Ledamot: Martin Nilsson

Ledamot: Hannes Landstedt

Ledamot: Henrik Hemdrup

17-06-01 – 17-12-31

Ordförande: Henrik Hemdrup

Sekreterare: Marina Nilsson

Ledamot: Fredrik Mårtensson

Ledamot: Hannes Landstedt

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

17-01-01 – 17-05-31

Lotta Helin & Henrik Hemdrup

17-06-01 – 17-12-31

Henrik Hemdrup & Fredrik Mårtensson

Revisorer

Jonas Nihlberg på KPMG auktoriserad revisor. Bengt Samuelsson lekmannarevisor.

MN FM

HN M
JN

BRF Hjälmarén

Valberedning

Stella Arnorsdottir & Johan Mårtensson. Johan avgick 2017-10-31 då han flyttade från föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadrenoveringen med nya tegelfogar som påbörjades 2016 fortsatte in i året 2017.

Sockeln reparerades samt putsades upp under 2017.

Fönstren i samtliga lägenheter servades och fick nya lister.

Trapphusen målades om och fräschades upp samt fick ny armatur och sensor istället för strömbrytare.

Nya räcken sattes upp i trapphusen där det behövdes.

Det tidigare planerade bytet till nya entrédörrar har skjutits upp och kommer föras in i underhållsplanen. Detta på grund av att lånen för renoveringen ej räckte till, då de delar av renoveringen som hade satts på löpande faktura stack iväg prismässigt.

Det föreligger fortfarande problematik med att OVK ännu ej är godkänd, samt att nuvarande styrelse arbetar med att lösa de bullerproblem som uppstått i vissa lägenheter efter att ventilerna öppnades upp. Ett ärende ligger hos miljöförvaltningen på buller.

Styrelsen håller på att upprätta en underhållsplan och planerar att utföra Fastighetsbesiktning i samband med denna. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Renovering av tvättstugor och entrédörrar.

Värmesystemet skall ses över och eventuellt åtgärdas vid behov.

Senaste Fastighetsbesiktning gjordes i oktober 2014, Tack, fasad och plåt som enligt denna behövde åtgärdas senast 2019 är åtgärdade under 2016/2017 års renovering.

Planerade åtgärder planeras finansieras med sparade pengar eller nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna 2017 uppgick under året till i genomsnitt 654,17 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 036 163,00 kr. Under året har föreningen Amorterat 220 000,00 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna med de högre räntorna först, för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider och med fast ränta.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående Stadgar ändringar, hölls 2017-07-19, vari 8 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att ändra stadgarna.

MN FM

MH LL
SW

BRF Hjälmarén

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Tre ledamöter avgick vid stämman 2017: Lotta Helin, Mia Söllwander & Martin Nilsson.

Två nya ledamöter valdes in vid stämman 2017: Marina Nilsson & Fredrik Mårtensson

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Huset är för närvarande i gott skick efter tak- och fasadrenoveringen 2016/2017.

Risk för att översvämning skall ske igen föreligger.

Enligt pressmeddelande från Malmö stad i januari 2017 finns en skyfall plan från tekniska nämnden. Planen inriktas på att Malmö ska klara ett hundraårsregn senast år 2045. Mål för åtgärder som minimerar väsentliga skador ska ha genomförts år 2025

Gällande lånen har vi både lån med bunden och rörlig ränta. Styrelsen följer kontinuerligt upp dessa för att kunna ändra lånen om större ränteändringar förväntas uppstå.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar (87 föregående år).

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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 368 kr	0 kr	1 450 733 kr	-352 783 kr	-252 151 kr
Förändring uppskr.fond					
Resultatdisp. under året				-252 151 kr	252 151 kr
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			-1 079 536 kr	1 079 536 kr	
Avsättning år 2017 yttre fond			100 000 kr	-100 000 kr	
Årets resultat					-1 357 401 kr
Belopp vid årets slut	84 368 kr	0 kr	471 197 kr	374 602 kr	-1 357 401 kr

MN FM
 MN PL
 ✓

BRF Hjälmarén

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 543	2 653	2 416	2 955	2 351
Rörelsens kostnader	-3 680	-2 687	-2 378	-2 494	-2 196
Finansiella poster, netto	-220	-218	-219	-287	-322
Årets resultat	-1 357	-252	-181	174	-167

Likvida medel & fin.

placeringar	1 083	3 453	1 161	692	524
Skulder till kreditinstitut	21 036	20 274	9 042	9 116	9 413
Fond för yttre underhåll	471	1 451	1 506	1 443	1 367
Balansomslutning	22 596	23 331	10 701	11 342	11 076
Fastighetens taxeringsvärde	29 800	29 800	25 600	25 600	25 600
Soliditet %	2	4%	11%	12%	11%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	63	63	63	81	91
Låneskuld/kr/kvm	5961	5745	2562	2650	2719
Avgift per kvm/kr	639	634	626	662	597

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	374 602
Årets resultat	-1 357 401
Summa till stämmans förfogande	-982 799

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-982 799
-------------------------	----------

MN FM
 HAN ML
 JN



Brf Hjälmarén

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 542 533	2 652 734
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 306 029	-1 239 189
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-79 246	-87 673
Löpande underhåll	Not 4	-205 709	-88 021
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 079 536	-144 829
Övriga externa kostnader	Not 6	-252 167	-370 159
Fastighetsskatt/avgift		-89 400	-89 400
Avskrivningar	Not 7	-668 086	-668 086
Summa fastighetskostnader		<u>-3 680 173</u>	<u>-2 687 357</u>
Rörelseresultat		-1 137 640	-34 623
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 665	5 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-221 426</u>	<u>-223 373</u>
Summa finansiella poster		<u>-219 761</u>	<u>-217 528</u>
Årets resultat		-1 357 401	-252 151
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-1 357 401	-252 151
Avsättning underhållsfond		-100 000	-89 400
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 079 536	144 829
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		979 536	55 429
Överskott		-377 865	-196 722

MN FM
JH PL
SW



Brf Hjälaren

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 8	18 618 794	19 218 068
Markanläggningar	Not 9	135 754	159 197
Inventarier	Not 10	16 460	61 829
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	917 864	0
		<u>19 688 871</u>	<u>19 439 094</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	Not 12	300 000	300 000
		<u>300 000</u>	<u>300 000</u>

Summa anläggningstillgångar

19 988 87119 739 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 120	60
Avräkningskonto HSB Malmö		1 083 378	3 452 817
Övriga fordringar	Not 13	83 301	44 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	82 276	94 609
		<u>1 250 075</u>	<u>3 591 939</u>

Summa omsättningstillgångar

1 250 0753 591 939

Summa tillgångar

21 238 94623 331 032

MN FM
HM M
D



Brf Hjälmarén

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

84 368

84 368

Fond för yttre underhåll

471 197

1 450 733

555 5651 535 101*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

374 602

-352 783

Årets resultat

-1 357 401-252 151-982 798-604 934

Summa eget kapital

-427 233930 167

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

20 816 16319 961 849

20 816 163

19 961 849

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

220 000

312 648

Leverantörsskulder

259 777

1 740 515

Övriga skulder

Not 18

20 453

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

349 787385 853

850 016

2 439 016

Summa skulder

21 666 17922 400 865

Summa eget kapital och skulder

21 238 94623 331 032MN FM
HH KL
SW



Brf Hjälmarén

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Årsredovisningen är upprättad i valutan SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 78 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 3,56 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 2016/2017.

MJ FM
MH VL
J



Brf Hjälaren

Noter Resultaträkningen		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 255 016	2 235 926
	Hyresintäkter	65 128	55 785
	Övriga intäkter	222 389	361 023
	Summa	2 542 533	2 652 734
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	270 630	264 428
	El	72 479	72 207
	Uppvärmning	542 310	508 813
	Vatten	143 067	148 786
	Sophämtning	69 682	69 147
	Övriga avgifter	207 861	175 808
	Summa	1 306 029	1 239 189
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	57 300	60 000
	Revisorsarvode	3 000	6 000
	Summa	60 300	66 000
	Sociala kostnader	18 946	21 187
	Övriga gemensamma kostnader	0	486
	Summa	18 946	21 673
	Totalt	79 246	87 673
Föreningen har inte haft några anställda under året			
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	0	995
	Material i löpande underhåll	14 674	14 436
	Löpande underhåll av bostäder	0	1 500
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	30 169	27 615
	Löpande underhåll tvättutrustning	10 622	1 206
	Löpande underhåll av installationer	1 552	15 227
	Löpande underhåll Va/sanitet	46 360	15 167
	Löpande underhåll värme	6 822	0
	Löpande underhåll el	16 887	0
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	18 935	1 548
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 063	0
	Löpande underhåll markytor	20 830	0
	Skadegörelse	18 136	4 360
	Försäkringsskador	19 659	5 967
	Summa	205 709	88 021
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	16 392	0
	Periodiskt underhåll lokaler	37 625	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	790 750	144 829
	Periodiskt underhåll värme	23 570	0
	Periodiskt underhåll el	203 059	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	8 140	0
	Summa	1 079 536	144 829

MJ FM
HM KL
JW



Brf Hjälaren

		2017-01-01	2016-01-01
Noter Resultaträkningen		2017-12-31	2016-12-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	107 927	87 500
	Revisionsarvoden	12 125	11 875
	Övriga externa kostnader	132 115	270 784
	Summa	252 167	370 159
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	622 717	622 717
	Inventarier	45 369	45 369
	Summa	668 086	668 086

MN FM
H/L
Ja



Brf Hjälaren

Noter Balansräkningen		2017-12-31	2016-12-31
Not 8	Byggnader och Mark		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 686 972	14 346 205
	Omklassificering	0	10 939 138
	Utrangering Tak/Fasad	0	-598 370
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 686 972	24 686 972
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 704 936	-5 704 032
	Årets avskrivningar	-599 274	-599 274
		0	598 370
	Utgående avskrivningar	-6 304 210	-5 704 936
	Bokfört värde Byggnader	18 382 762	18 982 036
	Ingående anskaffningsvärde mark	236 031	236 031
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 031	236 031
	Bokfört värde Mark	236 031	236 031
	Bokfört värde Byggnader och Mark	18 618 793	19 218 067
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	19 800 000	19 800 000
		19 800 000	19 800 000
	Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde totalt	29 800 000	29 800 000
Not 9	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	346 993	346 993
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 993	346 993
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-187 796	-164 353
	Årets avskrivningar	-23 443	-23 443
	Utgående avskrivningar	-211 239	-187 796
	Bokfört värde	135 754	159 197
Not 10	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	226 847	226 847
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 847	226 847
	Ingående avskrivningar	-165 018	-119 649
	Årets avskrivningar	-45 369	-45 369
	Utgående avskrivningar	-210 387	-165 018
	Bokfört värde	16 460	61 829
Not 11	Pågående byggnation		
	Årets investeringar	917 864	0
	Pågående nyanläggningar	917 864	0

Projekt Tak/fasad har fortsatt under år 2017.
Beräknas vara klart under år 2018

MN FM
M/M M/L
JW



Brf Hjälaren

Noter Balansräkningen		2017-12-31	2016-12-31			
Not 12	Övriga finansiella anläggningstillgångar					
	Övriga finansiella anläggningstillgångar	300 000	300 000			
	BRF Lokal					
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	47 383	8 535			
	Övriga fordringar	35 918	35 918			
		83 301	44 453			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 276	94 609			
		82 276	94 609			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	84 368	0	1 450 733	-352 783	-252 151
	Resultatdisponering under året				-252 151	252 151
	lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-1 079 536	1 079 536	
	Avsättning år 2017 yttre fond			100 000	-100 000	
	Årets resultat					-1 357 401
	Belopp vid årets slut	84 368	0	471 197	374 602	-1 357 401
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788789528	0,80%	2019-08-14	1 539 992	0
	Nordea Hypotek	39788789536	0,75%	2019-08-14	11 500 000	0
	Stadshypotek	146682	1,58%	2022-06-30	1 566 658	0
	Swedbank Hypotek	2857860395	1,02%	2019-06-19	502 238	100 000
	Swedbank Hypotek	2857860494	1,38%	2021-06-23	4 357 275	0
	Swedbank Hypotek	2857898833	0,83%	2018-06-20	575 000	100 000
	Swedbank Hypotek	2859479608	0,86%	2018-03-28	995 000	20 000
					21 036 163	220 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 816 163
					2017-12-31	2016-12-31
	Ställda säkerheter				21 160 000	20 813 000
	Eventualförpliktelser				Inga	Inga

MN FM
 HH KL
 JW



Brf Hjälmarén


Noter Balansräkningen		2017-12-31	2016-12-31
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	220 000	312 648
Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt	9 990	0
	Arbetsgivaravgifter	10 463	0
		<u>20 453</u>	<u>0</u>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	18 755	19 381
	Övriga upplupna kostnader	114 955	157 168
	Förutbetalda hyror och avgifter	216 077	209 304
		<u>349 787</u>	<u>385 853</u>

Malmö 14,05 - 2018


Hannes Landstedt

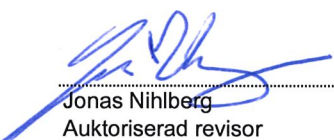

Fredrik Mårtensson



Henrik Hemdrup


Marina Nilsson

Vår revisionsberättelse har 15 / 5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

KPMG


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Bengt Samuelsson
Av föreningen vald revisor

MN FM
HN PL

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hjälmarén för år 2017.

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 2017 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 revisionsd 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 revisorsd 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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.

MN FM
MH HC
✓

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 Hjälmarén för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpande 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

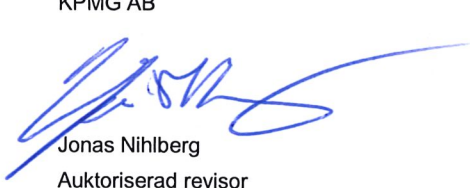
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

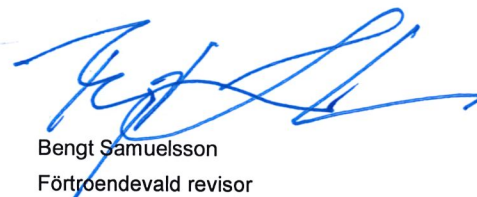
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Malmö den 15 maj 2018

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Bengt Samuelsson
Förtroendevald revisor

MN FM
MN HLE