



**Brf Hjälmarén**  
1937



# Årsredovisning

1/1 2018 – 31/12 2018

**BRF HJÄLMAREN**  
Malmö



## Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Hjälmarén i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 16 juni 2019 kl. 16.00.

**Lokal: Uteplatsen**

---

---

## DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande



## ÅRSREDOVISNING

Brf Hjälmarén

Org. nr 746000-1774

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

föreningens 83:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 Protector Försäkring Sverige. 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	3
Hysesrätt, 1 rok	1
Lokaler, hyresrätt	1

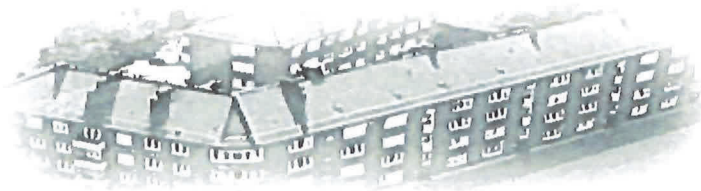
Total lägenhetsyta 3 529 kvm

Total lokalyta 49 kvm.

Lägenheternas medelyta 48,3 kvm.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FM", "MH", "MIL", "AB", and "U".





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

2016/2017 Fasadrenovering – tvätt samt ny fog.  
Tak nylagt.  
Takrännor utbytta.  
Sockel – putsad samt renoverad.  
Fönsterunderhåll.  
Friskluftsventiler öppnats upp.  
Frånluftsventiler/skostenskanal rensats och fått insatsrör i aluminium.  
Skorstenarna har renoverats samt fått plåttak och skyddsnät mot fågelbo.  
Trapphusrenovering – målning, armaturer

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-06-09  
Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.  
Samt 3 med fullmakt.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

2018-01-01 – 2018-07-11

Ordförande: Henrik Hemdrup  
Sekreterare: Marina Nilsson  
Ledamot: Fredrik Mårtensson  
Ledamot: Hannes Landstedt

2018-07-12 – 2018-12-31

Ordförande: Henrik Hemdrup  
Sekreterare: Marina Nilsson  
Ledamot: Fredrik Mårtensson  
Ledamot: Hannes Landstedt  
Ledamot: Anna Bjunö

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Henrik Hemdrup & Fredrik Mårtensson

FM MN AH  
AB HP  
HL





## Revisorer

Jonas Nihlberg på KPMG auktoriserad revisor. Bengt Samuelsson lekmannarevisor.

## Valberedning

2018-01-01 – 2018-06-09

Stella Arnorsdottir

2018-07-11 – 2018-12-31

Natasa Giouftsis

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Drift

I slutet av sommaren 2018 uppdagades att något inte stämde med hänsyn till vår vaktmästare. Efter undersökning framkom det att HSB under stora delar av 2018, har fakturerat föreningen för vaktmästarjobb som ej har utförts, eller utförts bristfälligt.

Vi hade möte med dem om detta och i september fick vi en överenskommelse med HSB om att vi lämnar den tekniska förvaltningen 5 månader tidigare än kontraktet för teknisk förvaltning löper ut, samt att de återbetalar 16 755 kr till föreningen.

Offerter från olika bolag togs in för att hitta ny ekonomisk förvaltare, teknisk förvaltare (städ och vaktmästartjänster) samt fastighetsjour. Vi skrev därefter avtal på ekonomisk förvaltning med Delagott (D-syd) och Veteranpoolen på den tekniska, medan fastighetsjouren togs över av Security Assistance.

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

I trädgård och uteplats skedde en del underhållsarbete.

Det inköptes en ny grill. Rönträdet som tyvärr dött, togs bort och planeras att ersättas med ett nytt träd.

Dräneringen i hörnet av trädgården, där den förhöjda rabatten mot huskroppen låg, var felaktigt

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FM", "AB", "KL", "MW", and "AM".



utförd. Detta gjorde den delen av dräneringen dels till ett tillhåll för råttor som gjorde gångar i isoleringen, dels riskerade väggen fuktskador utav den felaktiga konstruktionen. Denna biten grävdes ut och åtgärdades under hösten 2018.

I samband med att dräneringen åtgärdades, drog trädgårdsgruppen även bort murgrönan på inrådan av Anticimex, detta då den i sig drar till sig råttor som gärna har murgröna som tillhåll.

Det förelåg under 2018 års ingång tyvärr fortfarande problematik med att OVK ännu ej godkänts i 8 lägenheter samt spaet. I december 2018 kvarstod att få OVK godkänd i 1 lägenhet samt spaet. Styrelsen har även arbetat med att lösa den bullerproblematik som uppstått i vissa lägenheter efter att ventilerna öppnades upp i samband med renoveringen år 2016/2017. Bullerdämpande åtgärder har genomförts där miljöförvaltningen ålagt föreningen att åtgärda bullret i en lägenhet där värdena överskred det godkända.

Styrelsen ser fortfarande över offerter på renovering av tvättstugorna och förväntar att avsluta detta i januari 2019 och då gå till beslut om vilken leverantör vi ska anlita.

För att göra spaet mer attraktivt beslutades på stämman 2018 ett OK på inkommen motion att vi skall införskaffa en IR-Bastu.

När vi skulle till att måla om spaet, då färgen och putsen rasade av väggarna efter skadorna från översvämningen, framgick det att väggarna var i sämre skick än vi trott och behövde putsas före det målas, varvid installationen av bastu senarelagts. Det beräknas att spaet ska målas och putsas där det behövs i januari / februari 2019. Därefter sätts bastun in.

Styrelsen arbetar fortfarande på att ta fram en underhållsplan. Detta är ett större projekt då föreningen inte haft en underhållsplan på årtal.

Planerade åtgärder planeras finansieras med sparade pengar eller nya lån.

## Ekonomi

Årsavgifterna 2018 uppgick under året till i genomsnitt 654,17 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 808 663,00 kr. Under året har föreningen amorterat 220 000,00 kr.

Styrelsen kommer lägga budgeten för föreningen med den nya förvaltaren och i samband med den analysera om vi bör höja avgiften.

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 båda fast och rörlig ränta.

MV  
AB  
FM  
HAP  
AD  
K





## Extrastämman

Extra föreningsstämma hölls den 2018-07-11  
Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.  
Samt 0 med fullmakt.

Extra föreningsstämma angående stadgeändringar, val av valberedning, samt inval av ledamot.  
Stämman beslutade att ändra stadgarna.

## Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

En till ledamot valdes in vid extrastämman 2018: Anna Bjunö.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Huset är för närvarande i gott skick.

Risk för att översvämning kan ske igen föreligger.

Till detta vill vi lägga till att enligt ett pressmeddelande från Malmö stad i januari 2017 finns en skyfallsplan 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.

Föreningens lån är tecknade med fast och rörlig ränta på olika löptider. Styrelsen följer kontinuerligt upp dessa för att kunna ändra lånen om större ränteändringar förväntas uppstå.

## Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar (84 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.

61

FM  
MH  
ABK





## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 504	26 864	471 197	374 602	-1 357 401
Resultatdisp. under året				-1 357 401	1 357 401
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			-80 545	80 545	
Avsättning år 2018 yttre fond			89 400	-89 400	
Årets resultat					-186 612
Belopp vid årets slut	57 504	26 864	480 052	-991 654	-186 612

## 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 567	2 543	2 653	2 416	2 955
Rörelsens kostnader	-2 555	-3 680	-2 687	-2 378	-2 494
Finansiella poster, netto	-199	-220	-218	-219	-287
Årets resultat	-187	-1 357	-252	-181	174

## Likvida medel &amp; fin. placeringar

Likvida medel & fin. placeringar	1 175	1 083	3 453	1 161	692
Skulder till kreditinstitut	20 809	21 036	20 274	9 042	9 116
Fond för yttre underhåll	480	471	1 451	1 506	1 443
Balansomslutning	20 606	22 596	23 331	10 701	11 342
Fastighetens taxeringsvärde	29 800	29 800	29 800	25 600	25 600
Soliditet %	-3%	-2%	4%	11%	12%

## Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	57	63	63	63	81
Låneskuld kr/kvm	5896	5961	5745	2562	2650
Avgift kr/kvm	639	639	634	626	662

AS  
MN  
FM  
PH  
LL



**Förslag till resultatdisposition**

**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-991 653
Årets resultat	-186 612
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-1 178 265</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-1 178 265
-------------------------	------------

ABK  
MH HH  
FM  
ABK

## Brf Hjälmarén

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 334 852	2 320 144
Övriga intäkter	Not 2	232 496	222 389
Summa Nettoomsättning		<u>2 567 348</u>	<u>2 542 533</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 293 495	-1 306 029
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 485	-79 246
Löpande underhåll	Not 5	-125 335	-205 709
Periodiskt underhåll	Not 6	-80 545	-1 079 536
Övriga externa kostnader	Not 7	-209 154	-252 167
Fastighetsskatt/avgift		-86 474	-89 400
Avskrivningar	Not 8	-662 179	-668 086
Summa fastighetskostnader		<u>-2 554 667</u>	<u>-3 680 173</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 682</b>	<b>-1 137 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 371	1 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 664	-221 426
Summa finansiella poster		<u>-199 293</u>	<u>-219 761</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-186 612</b>	<b>-1 357 401</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		-186 612	-1 357 401
Avsättning underhållsfond		-89 400	-100 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		80 545	1 079 536
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-8 855</u>	<u>979 536</u>
<b>Överskott</b>		<b>-195 467</b>	<b>-377 865</b>

FM  
 AB  
 MN  
 KRP  
 JL



## Brf Hjälmarén

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 9	19 028 880	18 618 794
Markanläggningar	Not 10	0	135 754
Inventarier	Not 11	0	16 460
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	917 864
		<u>19 028 880</u>	<u>19 688 871</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 028 880</u>	<u>19 688 871</u>

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 120
Avräkningskonto HSB Malmö		875 358	1 083 378
Övriga fordringar	Not 13	125 071	83 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	45 563	82 276
		<u>1 045 992</u>	<u>1 250 075</u>

Kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	300 000
--------------------------	--------	---------	---------

## Kassa och bank

Kassa och Bank		<u>231 602</u>	<u>0</u>
		231 602	0

Summa omsättningstillgångar		<u>1 577 594</u>	<u>1 550 075</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>20 606 474</u>	<u>21 238 946</u>
------------------	--	-------------------	-------------------


  
 # MV
   
 FM
   
 HRP
   
 AB
   
 KL

## Brf Hjälmarén

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 504	57 504
Upplåtelseavgifter		26 864	26 864
Fond för yttre underhåll		480 052	471 197
		<u>564 420</u>	<u>555 565</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-991 653	374 602
Årets resultat		-186 612	-1 357 401
		<u>-1 178 265</u>	<u>-982 798</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-613 845</u>	<u>-427 233</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>6 841 433</u>	<u>20 816 163</u>
		6 841 433	20 816 163
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	13 967 230	220 000
Leverantörsskulder		116 338	259 777
Övriga skulder	Not 19	24 322	20 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>270 995</u>	<u>349 787</u>
		14 378 885	850 016
<b>Summa skulder</b>		<u>21 220 318</u>	<u>21 666 179</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>20 606 474</u>	<u>21 238 946</u>

AB  
MN  
AI  
FM  
HM  
K

## Brf Hjälmarén

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 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.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

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 2018.

FM  
MV  
NH  
AB  
K



## Brf Hjälmarén

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	2 255 016	2 255 016
Hyresintäkter	79 836	65 128
Bruttoomsättning	<u>2 334 852</u>	<u>2 320 144</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	
Övriga intäkter	<u>232 496</u>	<u>222 389</u>
	<b>232 496</b>	<b>222 389</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	227 793	270 630
El	100 155	72 479
Uppvärmning	537 285	542 310
Vatten	148 390	143 067
Sophämtning	72 403	69 682
Övriga avgifter	<u>207 469</u>	<u>207 861</u>
Summa	<b>1 293 495</b>	<b>1 306 029</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Styrelsearvode	66 000	57 300
Revisorsarvode	<u>6 600</u>	<u>3 000</u>
Summa	<b>72 600</b>	<b>60 300</b>
Sociala kostnader	<u>24 885</u>	<u>18 946</u>
Summa	<b>24 885</b>	<b>18 946</b>
<b>Totalt</b>	<b>97 485</b>	<b>79 246</b>
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Material i löpande underhåll	45 652	14 674
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	797	30 169
Löpande underhåll tvättutrustning	898	10 622
Löpande underhåll av installationer	36 517	1 552
Löpande underhåll Va/sanitet	0	46 360
Löpande underhåll värme	8 849	6 822
Löpande underhåll el	2 038	16 887
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	18 935
Löpande underhåll huskropp utvändigt	3 125	1 063
Löpande underhåll markytor	0	20 830
Skadegörelse	25 084	18 136
Försäkringsskador	<u>2 375</u>	<u>19 659</u>
Summa	<b>125 335</b>	<b>205 709</b>
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
Periodiskt underhåll	0	16 392
Periodiskt underhåll lokaler	0	37 625
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	790 750
Periodiskt underhåll installationer	18 045	0
Periodiskt underhåll värme	0	23 570
Periodiskt underhåll el	0	203 059
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	8 140
Periodiskt underhåll markytor	<u>62 500</u>	<u>0</u>
Summa	<b>80 545</b>	<b>1 079 536</b>

AB  
M  
M  
M  
FM  
H  
K

## Brf Hjälmarén

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förvaltningsarvoden	110 077	107 927
Revisionsarvoden	12 375	12 125
Övriga externa kostnader	86 702	132 115
<b>Summa</b>	<b>209 154</b>	<b>252 167</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader och ombyggnader	645 719	622 717
Inventarier	16 460	45 369
<b>Summa</b>	<b>662 179</b>	<b>668 086</b>

TO  
ASB  
FM  
ML  
ML  
ML

## Brf Hjälmarén

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 686 972	24 686 972
Omklassificering	920 052	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 607 024	24 686 972
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 304 210	-5 704 936
Årets avskrivningar	-622 276	-599 274
Utgående avskrivningar	-6 926 486	-6 304 210
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>18 680 538</b>	<b>18 382 763</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>18 916 569</b>	<b>18 618 794</b>
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
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>29 800 000</b>	<b>29 800 000</b>
<b>Not 10 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	346 993	346 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 993	346 993
Ingående ackumulerade avskrivningar	-211 239	-187 796
Årets avskrivningar	-23 443	-23 443
Utgående avskrivningar	-234 682	-211 239
<b>Bokfört värde</b>	<b>112 311</b>	<b>135 754</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	226 847	226 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 847	226 847
Ingående avskrivningar	-210 387	-165 018
Årets avskrivningar	-16 460	-45 369
Utgående avskrivningar	-226 847	-210 387
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>16 460</b>
<b>Not 12 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	917 864	0
Omklassificering	-920 052	0
Årets investeringar	2 188	917 864
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>917 864</b>

AB  
 FM  
 MW  
 M  
 H  
 K



## Brf Hjälmarén

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	86 227	47 383
	<u>86 227</u>	<u>47 383</u>

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 563	82 276
	<u>45 563</u>	<u>82 276</u>

<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>		
BRF Lokal	300 000	300 000

Not 16 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 504	26 864	471 197	374 602	-1 357 401
Resultatdisponering under året				-1 357 401	1 357 401
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-80 545	80 545	
Avsättning år 2018 yttre fond			89 400	-89 400	
Årets resultat					-186 612
Belopp vid årets slut	<u>57 504</u>	<u>26 864</u>	<u>480 052</u>	<u>-991 653</u>	<u>-186 612</u>

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp
	Nordea Hypotek	39788857604	1,30%	2020-09-16	917 500
	Stadshypotek	146682	1,58%	2022-06-30	1 566 658
	Swedbank Hypotek	2857860494	1,38%	2021-06-23	4 357 275
					<u>6 841 433</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 841 433

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	<u>21 160 000</u>	<u>21 160 000</u>
Eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	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
	Nordea Hypotek	39788857604	1,30%	2020-09-16	0	50 000
	Swedbank Hypotek	2857860395	1,02%	2019-06-19	302 238	100 000
	Swedbank Hypotek	2857898833	0,91%	2019-06-28	375 000	100 000
					<u>13 717 230</u>	<u>250 000</u>

Kortfristiga skulder 13 967 230

	2018-12-31	2017-12-31
Nästa års beräknade amorteringar	250 000	220 000

M FM  
 MN  
 HB  
 M

## Brf Hjälmarén

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	11 880	9 990
Arbetsgivaravgifter	12 442	10 463
	<u>24 322</u>	<u>20 453</u>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	18 166	18 755
Övriga upplupna kostnader	121 080	114 955
Förutbetalda hyror och avgifter	131 749	216 077
	<u>270 995</u>	<u>349 787</u>

Malmö 22/05 2019

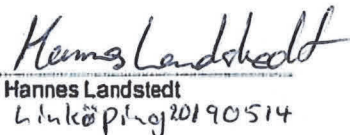

Henrik Hefndrup



Anna Mequaquam Bjurö



Fredrik Mårtensson



Hannes Landstedt  
Linköping 20190514



Marina Nilsson

Vår revisionsberättelse har 27/5 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

KPMG



Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



Bengt Samuelsson  
Av föreningen vald revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF HJÄLMAREN för år 2018.

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 2018 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.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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.



## 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 HJÄLMAREN för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

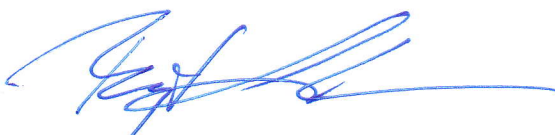
Malmö den 27 maj 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Bengt Samuelsson

Förtroendevald revisor