

Brf Hjälmo



Årsredovisning 2012



Org Nr: 702000-8962

Styrelsen för Bostadrättsföreningen Hjälmö i HSB Stockholm

Org.nr: 702000-8962

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 9 juni 1958 och registrerades den 16 augusti 1958. Den ekonomiska planen godkändes den 8 november 1963. Föreningens organisationsnummer är 702000-8962.

Föreningen disponerar med tomträtt fastigheterna Hjälmö 1 och Hjälmö 2 i stadsdelen Farsta i Stockholms kommun. Markhyran (tomträttsavgälden) är bunden till och med år 2019. Markytan är ca 17.000 kvm. Fastigheterna är bebyggda med tre höghus. Husen var helt inflyttningsklara i april 1961. Bruksarean för föreningens hus är 16.262 kvm.

Husen innehåller 235 lägenheter från 1 rum och kök till 5 rum och kök. Härutöver finns i husen förutom tekniska utrymmen och källarförråd bl a vicevärdsexpedition, gästlägenhet, fritidslokal, hobbyrum, motionsrum och IT-lokal. På föreningens område finns 92 garage, 30 bilplatser med eluttag och 10 bilplatser utan uppvärmning. Dessutom finns 15 platser för besökandes bilar.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie stämma haft följande sammansättning.

Ulf Lygnell, ordförande, Inge Jaxvall, vice ordförande, Anna-Karin Lorenz, sekreterare, Tommy Österberg, vice värd, Stig Lindqvist samt utsedd av HSB Stockholm Matthias Anbratt.

Suppleanter har varit Håkan Annelin, Susanne Stoltz och Lars Söderling. Annelin har avflyttat och lämnat sin suppleantplats.

I tur att avgå ur styrelsen vid den ordinarie föreningsstämman 2013 är Stig Lindqvist, Anna Karin Lorenz och Ulf Lygnell.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats av Ulf Lygnell Inge Jaxvall, Anna-Karin Lorenz, och Tommy Österberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Tore Andersson med Kalle Skoog som suppleant samt en revisor hos BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Distriktsombud

Föreningens ombud i HSB Stockholm Distrikt Söderort har varit Ulf Lygnell, Anna Karin Lorenz och Tommy Österberg.



Valberedning

Valberedningen har bestått av Monica Abrahamsson, sammankallande, Alf Lindström och Britt Rudheim.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012. Ett allmänt informationsmöte för medlemmarna ägde rum den 29 november 2012.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden utöver sedvanlig kontakt om föreningens angelägenheter.

Föreningens förvaltning/anställda. Arvoden och löner

Föreningen har en heltidsanställd vicevärd, Tommy Österberg, som främst svarar för den tekniska förvaltningen och boendeservicen. För fakturahantering, kassaredovisning och övriga administrativa arbetsuppgifter svarar Ulf Lygnell. Ulfs arbetsinsatser motsvarar ca 1/3 av en heltidstjänst. Även andra medlemmar har i ökad utsträckning engagerats i arbete med bl a trädgårdsplanering, planteringar, snöröjning, studieverksamhet och energieffektivisering. Härigenom undviks i stor utsträckning behovet av utomstående tjänster samtidigt som föreningen får en hög boendekvalitet. Bokföring mm sköts av HSB Stockholm.

Styrelsens arvode utgör två inkomstbasbelopp (109.200 kronor 2012) att fördelas mellan styrelsens fem föreningsvalda ledamöter. Härtill kommer ett mindre sammanträdesarvode. Det högre arvodet föregående år(2011) har redovisningstekniska orsaker. I praktiken är arvodet detsamma så när som på basbeloppsjusteringar. Det lägre beloppet 2012 jämfört med 2011 beträffande arvodet till fritidskommittén beror på att arvode betalats ut bara för halva 2012. Resterande arvode har utbetalats i början på 2013. Även fritidskommitténs arvode är i princip oförändrat (2/5 inkomstbasbelopp att fördelas mellan ledamöterna).

Kostnaden för arvoden, löner och sociala kostnader framgår av en sammanställning som är intagen i årsredovisningen efter balansräkningen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 24 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum.

Fastigheternas underhåll

Föreningens hus har under de senaste dryga tio åren genomgått mycket omfattande renoveringar och investeringar. De anges nedan med årtal och ungefärlig kostnad i miljoner kronor

Ny takbeläggning	2002	0,9
Nya värmepumpar	2003	2,8
Nya termostater mm i värmeelement	2003	1,3
Avloppsrenovering (relining)	2005-2006	8,0
Nya kall- och varmvattenrör	2006-2008	7,6
Hissrenovering/ombyggnad	2009	4,0
Nytt TV-nät	2010	0,0
Utemiljö	2012	0,5
Balkongrenovering/ombyggnad	2009-2012	17,3

SUMMA 42,4 mkr

Det är en imponerande investering på bara ett drygt decennium med tanke på att byggkostnaderna 1960-61 för alla husen var ca 12 mkr (visserligen i ett helt annat penningvärde men det ger ändå en bild av omfattningen). Några punkter ovan kan förtjäna en kommentar.

Att ett nytt TV-nät kostade 0 kr beror på att vi i förhandlingar med ComHem lyckade uppnå att de gratis byggde ett nytt nät för TV, telefoni och bredband. Vår motprestation var ett treårigt abonnemangsavtal. TV-nätet är vårt vilket möjliggör byte av operatör. Ett bra förhandlingsresultat eftersom andra företag ville ha 1-2 mkr för att installera ett nytt nät.

Vi har alltså gjort en stamrenovering (avloppsrelining plus nya kall- och varmvattenrör). Det måste dock framhållas att badrummen inte åtgärdats av föreningen när det gäller tät- och ytskikt. Detta åvilar bostadsrättshavaren. De ursprungliga tät- och ytskikten är som regel uttjänta och klarar inte normalt duschande.

Balkongarbetena har varit vår i särklass största investering någonsin. Arbetena pågick med avbrott i fyra år. Det har varit en påfrestande tid både för boende och styrelse/vicevärd. Under 2012 flöt dock arbetet perfekt trots stora tekniska svårigheter tack vare en utmärkt projektledare hos entreprenören. Vi är nöjda med resultatet. Balkongerna är nu i många avseenden i bättre skick än de var ursprungligen och vi har dessutom fått en vackrare exteriör för våra kulturklassade hus. Apropos vacker exteriör gjorde vi en storsatsning på utemiljön under 2012.

Genom alla de nämnda satsningarna hoppas vi att vi nu går in i ett lugnare skede. Några större investeringar planeras för närvarande inte. Vi kan slutligen nämna att vi inte har radon eller PCB i husen.

Avgifter

Årsavgiften för föreningens bostadsrättslägenheter låg under 2012 på ca 525 kronor per kvm. Senaste avgiftshöjningen genomfördes 2012 med 5%. Härförinnan hade avgiften varit oförändrad sedan 2004. Det innebär att föreningen trots stora investeringar hade oförändrad avgift i sju år.

Lokaler för medlemmarna

I 87:an finns ett *motionsrum med bastu*. Lokalen är utrustad med löpband, motionscykel och andra redskap för allsidig motion.

I 89:an finns en *fritidslokal* och en *hobbylokal*. Fritidslokalen används av fritidskommittén för olika arrangemang (se nedan) men kan också hyras av medlemmarna för privata fester. Hyran är 150 kronor per tillfälle.

I 91:an finns en välutrustad *gästlägenhet* som medlemmarna kan hyra för 150 kronor per dygn. I samma hus finns också en *vävkammare* och en *lokal för IT-intresserade*, utrustad med bl a persondator.

Trafikfrågor och bevakning mm

Föreningen har ett avtal med ett parkeringsbolag om kontroll av att parkering på vårt område sker i enlighet med bestämmelserna för området.

Entréportarna till de tre husen har kodlås. De öppnas automatiskt sedan koden knappats in. Efter kl 21.00 kan portarna bara öppnas med nyckel.

Våra källarutrymmen liksom fritidslokalen och vicevärdsexpeditionen är larmade.

Information

För information om föreningens verksamhet utger styrelsen sedan 1976 informationsbladet *Hjälmoinformation*. Bladet har intill utgången av 2012 kommit ut med 173 nummer. Redaktörer är Stig Lindqvist och Ulf Lygnell. Föreningen har en webbplats. Dess adress är www.brf.hjalmo.se

Pensionärsklubben

Hjälmöns pensionärsklubb har liksom tidigare år haft öppet hus mellan kl 13.00 och kl 15.00 varje onsdag under vår- och höstterminerna. Då har klubben bjudit in såväl pensionärer som andra medlemmar i föreningen på kaffe med dopp. I fastslagstid bjöds på semlor. Före jul bjöds det på tomtegröt och skinksmörgås. Allt var mycket uppskattat.

Vidare har pensionärsklubben tillsammans med ett par andra föreningar ordnat trevliga utflykter, bl a en dagsresa till Smultronstället i Örebro. Klubben har haft en läsecirkel under vår- och höstterminerna i samarbete med ABF.

Klubben har under 2011 fått 10.000 kronor i bidrag från föreningen.

Fritidskommittén

Fritidskommittén, vars ledamöter nu är Dieter Botzelmann (ordförande), Ingelej Kindlund, Kjell Pettersson, Mikael Rossvik och Eva Viberg har svarat för en mängd olika aktiviteter.

Kommittén har ordnat ett flertal pubaftnar med underhållning och förtäring. Vidare har man ordnat städdagar, kräftska, grillkväll, vinlotteri, adventskaffe och föreningens julfest. Man har också arrangerat populära filmkvällar. Så vår stora "bio-TV" har verkligen kommit till användning.

Föreningens ekonomi och behandling av årets resultat

Årets rörelseresultat visar på ett underskott på 312.805 kronor. Under året uppgick kostnaderna för planerat underhåll till 707.710 kronor, som framför allt avser en genomgripande satsning på vår utemiljö. Underhållsfonden som vid årets ingång uppgick till 1 mkr föreslås belastas med 707.710 kronor varefter resultatet härefter blir en "vinst" på 394.905 kronor. Detta belopp avrundat till 400.000 kronor föreslår styrelsen återinvesteras i underhållsfonden som då kommer att uppgå till 692.290 kronor.

Som framgår av avsnittet Fastigheternas underhåll har föreningen gjort mycket stora underhållsinsatser under de senaste tio åren, ca 42 mkr. Enligt föreningens underhållsplan kan under överskådlig tid inte förväntas några *större* investeringar. Något behov av en stor underhållsfond föreligger således inte.

För att bedöma föreningens ekonomiska hälsa bör man studera dess soliditet (belåningsgrad) och likviditet.

Soliditeten är mycket god. Vi har lån på ca 33 mkr och ett taxeringsvärde på ca 168 mkr vilket innebär en belåningsgrad på endast 20 %. Det innebär att föreningen – om behov skulle uppstå vilket nu inte förutses – har lätt att låna pengar till bra villkor.

Vid 2012 års utgång hade föreningen drygt 3,5 mkr i kassan (bank och transaktionskonto). De kortfristiga skulderna var vid samma tidpunkt ca 2,5 mkr. Detta innebär en likviditetskvot på 1,4 vilket är acceptabelt men sämre än tidigare år vilket beror på att balkongreoveringen helt planenligt belastat kassan (ca 3,5 mkr under 2012).

Om vi ser till utvecklingen de senaste fem åren i form av nyckeltal har belåningsgraden (belåning i relation till taxeringsvärdet) varit ca 15% åren 2008, 2009 och 2010 samt ca 20% åren 2011 och 2012. Likviditetskvoten har varit 3,4 år 2008, 1,59 år 2009, 2,4 år 2010, 3,7 år 2011 samt 1,4 år 2012. Förändringarna beror på att pengar på inlåningskonton (upptagna lån) ianspråktagits för stam- och balkongreoveringarna.

Slutligen bör nämnas att Fortum Värme meddelat att man på grund av felaktig mätutrustning debiterat Hjälmo alldeles för låga värmekostnader. Man kommer dock inte att efterdebitera oss vilket vi tackar för. Men värmekostnaden för 2013 kommer att markant överstiga budgeterat belopp. Vi kommer att följa utvecklingen noggrant.

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	221.807 kronor
Årets resultat	- 312.805

Summa	- 90.998
-------	----------

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre underhållsfond	- 707.710
Överföring till yttre underhållsfond	400.000
Balanserat resultat	216.712

Summa	- 90.998
-------	----------

Föreningens ekonomi under år 2012 framgår närmare av följande resultat- och balansräkning. Observera att alla belopp är inklusive moms eftersom föreningen inte har någon avdragsrätt för ingående moms. Detta gäller även beloppen i ovanstående redovisning.

**Bostadrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 287 236	8 786 764
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 443 172	-6 118 480
Planerat underhåll		-707 710	-603 099
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-349 161	-329 385
Avskrivningar	Not 3	-1 160 385	-942 607
Summa fastighetskostnader		-8 660 428	-7 993 571
Rörelseresultat		626 808	793 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	111 986	70 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 051 599	-739 156
Summa finansiella poster		-939 612	-668 933
Resultat efter finansiella poster		-312 805	124 260
Inkomstskatt		0	299 406
Årets resultat		-312 805	423 666

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	33 370 023	23 545 062
Inventarier	Not 7	342 252	15 235
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	6 760 387
		<u>33 712 275</u>	<u>30 320 684</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 712 775</u>	<u>30 321 184</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 136	1 615
Avräkningskonto HSB Stockholm		865 019	572 736
Övriga fordringar	Not 10	0	13 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	470 223	472 048
		<u>1 339 378</u>	<u>1 059 963</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	2 720 425	1 566 742
Summa omsättningstillgångar		<u>4 059 803</u>	<u>7 626 705</u>
Summa tillgångar		<u>37 772 578</u>	<u>37 947 889</u>

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 214 040 1 214 040

Upplåtelseavgifter

505 085 505 085

Underhållsfond

1 000 000 500 000

2 719 125 2 219 125*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

221 807 298 141

Årets resultat

-312 805 423 666

-90 998 721 807

Summa eget kapital

2 628 127 2 940 932**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15 32 605 380 32 605 380

Leverantörsskulder

538 010 296 144

Skatteskulder

35 311 0

Fond för inre underhåll

266 558 274 671

Övriga skulder

Not 16 23 883 16 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 1 675 309 1 814 511

Summa skulder

35 144 451 35 006 957**Summa eget kapital och skulder**

37 772 578 37 947 889**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

32 692 000 32 692 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

32 692 000 32 692 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-312 805	124 260
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 160 385	942 607
Inkomstskatt	0	299 406
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>847 580</u>	<u>1 366 273</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 012 868	-3 616 951
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>137 495</u>	<u>421 206</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 997 943	-1 829 472
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 189 476	-4 893 034
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-362 500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 551 976	-4 893 034
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>6 000 000</u>
Årets kassaflöde	1 445 967	-722 506
Likvida medel vid årets början	2 139 478	2 861 984
Likvida medel vid årets slut	3 585 445	2 139 478

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med 1% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 2-5% per år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år	Föreg. år
1,3	1,3

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Arvoden Fritidskommitté

Sociala kostnader

1,3	1,3
2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31
140 000	171 300
10 920	20 840
27 165	34 260
178 085	226 400

Revisorer

Föreningsvald

21 840	20 840
--------	--------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Särskild löneskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

Övriga personalkostnader

548 550	545 184
115 544	116 225
5 467	4 929
48 089	33 797
13 163	6 531
730 813	706 666

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

930 738	953 906
---------	---------

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	8 589 854	8 177 196
Hyror	608 683	583 446
Övriga intäkter	102 648	42 537
Bruttoomsättning	<u>9 301 185</u>	<u>8 803 179</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 374	-12 722
Hyresförluster	-575	-3 693
	<u>9 287 236</u>	<u>8 786 764</u>
Not 2	Drift	
Personalkostnader	930 738	953 906
Fastighetsskötsel och lokalvård	230 537	266 147
Reparationer	593 961	432 525
El	602 361	700 335
Uppvärmning	1 913 624	1 701 653
Vatten	230 367	206 580
Sophämtning	277 547	261 701
Fastighetsförsäkring	149 024	124 129
Kabel-TV	142 400	169 309
Övriga avgifter	1 945	1 945
Förvaltningsarvoden	224 296	219 647
Tomträttsavgäld	886 600	808 100
Övriga driftskostnader	259 772	272 503
	<u>6 443 172</u>	<u>6 118 480</u>
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	117 000	117 000
Om- och tillbyggnad	1 007 902	815 499
Inventarier	35 483	10 108
	<u>1 160 385</u>	<u>942 607</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 549	1 481
Ränteintäkter skattekonto	0	3 077
Övriga ränteintäkter	110 437	65 665
	<u>111 986</u>	<u>70 223</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 050 956	740 315
Erhållna räntebidrag	0	-1 224
Övriga räntekostnader	643	65
	<u>1 051 599</u>	<u>739 156</u>

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 234 176	43 234 176
Årets investeringar	10 949 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 184 039	43 234 176
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 689 114	-18 756 615
Årets avskrivningar	-1 124 902	-932 499
Utgående avskrivningar	-20 814 016	-19 689 114
Bokfört värde	33 370 023	23 545 062
Taxeringsvärde		
Byggnader	113 441 000	113 441 000
Mark	55 391 000	55 391 000
	168 832 000	168 832 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	708 778	708 778
Årets investeringar	362 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 071 278	708 778
Ingående avskrivningar	-693 543	-683 435
Årets avskrivningar	-35 483	-10 108
Utgående avskrivningar	-729 026	-693 543
Bokfört värde	342 252	15 235
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 760 387	1 867 353
Årets investeringar	4 189 476	4 893 034
Omklassificering	-10 949 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 760 387
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	13 564
	0	13 564
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	152 211	149 024
Kabel TV	35 600	35 600
Tomträttsavgäld	221 650	221 650
Övriga förutbetalda kostnader	60 762	53 124
Upplupen ränta fastränteplacering	0	12 650
	470 223	472 048

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringskonto i Swedbank	0	5 000 000			
	0	5 000 000			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	6 638	677			
Swedbank	2 713 787	1 566 065			
	2 720 425	1 566 742			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 214 040	505 085	500 000	298 141	423 666
Resultatdisp enl. stämmobeslut			500 000	-76 334	-423 666
Årets resultat					-312 805
Belopp vid årets slut	1 214 040	505 085	1 000 000	221 807	-312 805
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2751324407	3,08%	2013-12-18	3 766 270	0
Swedbank	2752960118	3,73%	2013-01-24	7 500 000	0
Swedbank	2759450311	3,08%	2013-12-18	7 500 000	0
Swedbank	2851864468	3,39%	2013-09-11	6 000 000	0
Swedbank hypotek	2557490576	3,08%	2013-12-18	7 839 110	0
				32 605 380	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 605 380
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 605 380
Not 16 Övriga skulder					
Personalens källskatt				16 242	16 250
Skattekonto				7 641	0
				23 883	16 250
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				136 593	104 876
Förutbetalda hyror och avgifter				732 108	829 365
BoRevision				16 500	14 900
El				81 724	71 624
El värmepump				72 483	63 898
Fjärrvärme				299 814	129 510
Dipart				0	522 250
CBI Betonginstitutet				222 803	0
Löneskatt				5 467	4 929
Övriga upplupna kostnader				107 817	73 159
				1 675 309	1 814 511



Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm

Noter

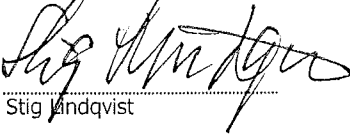
2012-12-31 2011-12-31

Stockholm, den 12/3 2013

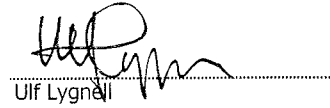

Anna Karin Lorenz


Inge Faxvall


Matthias Anbratt


Stig Lindqvist


Tommy Osterberg


Ulf Lygnell

.....

.....

.....

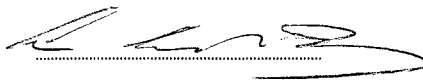
.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 11-3-2013 lämnats beträffande denna årsredovisning


Sara Andersson



Av föreningen vald revisor

Sejan Singh Dang

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm, org.nr. 702000-8962

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 11/14/2013

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor