

# Brf Hjälmo



Årsredovisning 2014



Org Nr: 702000-8962

# Styrelsen för Bostadrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm

Org.nr: 702000-8962

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# 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 är skattemässigt en skäpta bostadsrättsförening.

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 Göran Björk, Ingelej Kindlund och Alf Lindström

I tur att avgå ur styrelsen vid den ordinarie föreningsstämman 2015 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 Inge Jaxvall, Anna Karin Lorenz, Ulf Lygnell och Tommy Österberg.

## **Valberedning**

Valberedningen består av Monica Abrahamsson, sammankallande, Keith Boman, Britt Rudheim och Susanne Stoltz.

## **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014. Ett allmänt informationsmöte för medlemmarna ägde rum den 26 november 2014.

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 och studieverksamhet. Härigenom undviks i stor utsträckning behovet av utomstående tjänster samtidigt som föreningen får en hög boendekvalitet. Bokföring mm sköts av HSB Stockholm.

Styrelsens arvode utgjorde för 2014 tre inkomstbasbelopp ( ett basbelopp 56.900 kronor 2014) att fördelas mellan styrelsens fem föreningsvalda ledamöter. Härtill kommer ett mindre sammanträdesarvode. Suppleanterna har arvoderats med 1.200 kronor per bevisat sammanträde. Fritidskommitténs arvode har varit 2/5 inkomstbasbelopp att fördelas mellan de fem ledamöterna. Den föreningsvalde revisorn och dennes suppleant har ett arvode på 2/5 inkomstbasbelopp att fördelas dem emellan. Valberedningens arvode var 9.000 kronor att fördelas mellan de fyra ledamöterna. För av styrelsen beordrat arbete utöver reguljärt föreningsarbete utgår ett arvode på 200 kr/timme enligt stämmobeslut. Tidrapport skall lämnas på utfört arbete.

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

## **Lägenhetsöverlåtelse**

Under räkenskapsåret har 14 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum.

## **Ekonomiska nyckeltal**

Här presenteras ekonomiska nyckeltal för de senaste fyra åren. Syftet är att ge en bild av föreningens ekonomiska status och möjliga jämförelser med andra föreningar

### *Avgifter*

Avgifterna redovisas per kvm och år. Vill man ha "månadshyran" multiplicerar man med lägenhetens yta och dividerar med 12.

2011	500 kr/kvm
2012	525
2013	525
2014	565

Med tanke på fastigheternas goda skick, hög servicenivå och många boendekomplement får avgiften betraktas som mycket skälig.

### *Nettoomsättning*

Nettoomsättningen är föreningens totala intäkter, främst bestående av avgifterna samt hyror för garage och p-platser.

2011	8.786.784 kr
2012	9.287.236
2013	9.202.476
2014	9.858.684

Förändringarna förklaras främst av avgiftshöjningar 2012 och 2014 .

### *Resultat efter finansiella poster*

2011	+423.666
2012	-312.805
2013	-440.767
2014	+737.265

Resultatet visar föreningens vinst eller förlust, dvs intäkter minus kostnader. En del kostnader, främst avskrivningar, motsvaras inte av utbetalningar utan är bokföringsmässiga. Resultatet säger inte så mycket om föreningens ekonomiska hälsa. Det gör däremot likviditeten och soliditeten som redovisas nedan.

### *Likviditet*

Likviditeten bedöms på grundval av pengarna i kassan (bankkonton) i relation till de kortfristiga skulderna. Då erhålles den s k likviditetskvoten, som redovisas nedan.

2011	3,7
2012	1,4
2013	1,7
2014	2,6

Likviditetskvoten anses acceptabel om den överstiger 1. Hjälmo har alltså en mycket god likviditet vilket ger trygghet om oväntade utgifter skulle uppstå

### *Soliditet och belåningsgrad*

Soliditeten är relationen mellan eget kapital och det totala kapitalet, dvs skuldsättningsgraden. Nyckeltalen blir följande i procent:

2011	8%
2012	7%
2013	6%
2014	8%

När det gäller bostadsrättsföreningar ger de ovan redovisade siffrorna normalt en missvisande bild eftersom den största tillgången, byggnaderna, värderas till anskaffningsvärdet och inte marknadsvärdet. Då bostadsrättsföreningars hus normalt inte säljs kan taxeringsvärdet sägas vara ett mycket försiktigt beräknat marknadsvärde. Det relevanta är att bedöma belåningsgraden, dvs skulderna (ca 33 mkr) i relation till taxeringsvärdet (ca 182 mkr). Då blir Hjälmos nyckeltal följande.

2011	20%
2012	20%
2013	18%
2014	18%

Per kvm blir lånen ca 2.000 kronor och per lägenhet ca 140.000 kronor

Hjälmo har en mycket låg belåningsgrad, dvs i praktiken en mycket stark soliditet. Det tar sig bl a uttryck i att vi har lätt att låna pengar till bra villkor. Vid en lånekonvertering i december 2014 fick vi en ränta på 1,44% bunden i tre år!

Sammantaget kan sägas att vi har en mycket stark ekonomi. Men det är inget självändamål. Den ekonomiska statusen måste sättas i relation till fastigheternas skick och behov av renoveringar, dvs kommande kostnader. Vi övergår därför till att redovisa fastigheternas skick i nästa avsnitt.

### **Fastigheternas underhåll**

Vi upprättar varje år en underhållsplan som i sammanfattning redovisas nedan. Till planen fogas en förteckning över alla större renoverings- och ombyggnadsarbeten sedan 1984. Här nedan redovisas de största arbetena sedan 2002 redovisat 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
Renovering undercentraler	2013-2014	0,8
SUMMA		43,2 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. Vi är dock nöjda med slutresultatet. 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. Apropå 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. Det finns dock vissa åtgärder av lite större omfattning som kan bli aktuella. En sådan är ett eventuellt utbyte av radiatorer och värmeledningar. Några radiatorer har visat rostskador. Om sådana skador blir frekventa kan ett allmänt byte av radiatorer bli aktuellt under de närmaste åren. Vad gäller värmeförsörjningen blir en del åtgärder aktuella de närmaste åren. För närvarande pågår byte av styrsystem mm i undercentralen i huset Farstavägen 89. Detta avses ske även i övriga hus. Vidare kommer det sannolikt att krävas utbyte av komponenter i våra sex värmepumpar inom en femårsperiod. Även fönsterbyten kan bli en investering på mycket lång sikt. Fönsterskador i utsatta lägen åtgärdas som löpande underhåll men har inte varit aktuella i någon större omfattning. Fasaderna har inte åtgärdats men de har inga allvarliga skador vilket visar en bra kvalitet. Någon större fasadrenovering räknar vi således inte med under överskådlig tid. Vi har inte PCB eller radon i våra hus. Energideklaration har utförts och visar på en mycket låg energiförbrukning, 112 kWh/ kvm.

Föreningens omfattande renoveringsarbeten har finansierats inte bara genom lån utan till en betydande del genom kassan. Kostnaderna för de ovan redovisade planerade åtgärderna beräknas till 1,5 mkr för nya styrsystem för värmen och ca 0,5 mkr för nya komponenter i värmepumparna. Finansiering sker genom kassan. Om utvecklingen visar att radiatorer och värmeledningar behöver bytas beräknas kostnaderna till ca 6 mkr, varvid finansiering sker genom kassan och lån

## 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 *Hjälmöinformation*. Bladet har intill utgången av 2014 kommit ut med 182 nummer. Redaktörer är Stig Lindqvist och Ulf Lygnell. Föreningen har en webbplats. Dess adress är [www.brf.hjalmo.se](http://www.brf.hjalmo.se)

## Pensionärsklubben

Hjälmöns pensionärsklubb består av Inge Jaxvall, ordförande, Margareta Nilsson-Karlsson, sekreterare och Britt Rudheim, kassör. Klubben 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. Vidare har pensionärsklubben tillsammans med ett par andra klubbar ordnat en utflykt till Åland. Klubben har haft en läsecirkel under vår- och höstterminerna i samarbete med ABF.

## Fritidskommittén

Under 2014 har fritidskommittén bestått av Dieter Botzelmann, Ingelej Kindlund, Mikael Rossvik, Marianne Pettersson och Thomas Ginner.



Fritidskommittén har varit mycket aktiv under 2014. Man har haft flera pubaftnar, ibland kombinerat med intressanta föredrag. Ämnen för föredragen har varit stolens historia, Christofer Polhem och Farsta i äldre tider.

Förutom pubkvällar har man anordnat kräftska, surströmmingsfest, grillkväll och adventskaffe.

Fritidskommittén ansvarar vidare för flaggning som inträffar helgdagar samt för föreningens gemensamma städdagar i samarbete med vicevärden Tommy Österberg.

### **Kommentarer till årets resultat**

Eftersom årets resultat påverkas av det nya K3-regelverket skall något nämnas om detta. Regelverket innebär att fastigheternas totala värde är underlag för en indelning i komponenter, ex stomme, stammar, fönster mm. Avskrivning sker sedan i enlighet med de olika komponenternas livscyklar.

När det gäller behandlingen av årets resultat vill vi först anföra följande. Borevision – HSB:s revisionspartner – deklarerade inför 2013 års bokslut att större investeringar *inte* skulle tas upp i underhållsplanen. Man frågar sig då vad det blir för informationsvärde i underhållsplanen om inte de viktigaste underhållsåtgärderna är medtagna. Skälet till Borevisions uttalande torde ha varit att den rigida kopplingen mellan underhållsplan och avsättning/uttag från yttre fonden som HSB påbjudit *inte* skulle kunna upprätthållas eftersom dessa större investeringar helt eller delvis brukar lånefinansieras. Vidare innebär det nya K3-regelverket att större renoveringar *skall* tillgångsföras och avskrivas. Sambandet mellan underhållsplan och yttre fond är därmed brutet för gott. Man har i praktiken anslutit sig till den linje vi i Hjälmo haft under alla år, dvs att det helt avgörande för att finansiera kommande större underhållsåtgärder är föreningens likviditet och möjligheter att få lån (belåningsgrad), *inte* storleken på yttre fonden. Vår internrevisor, som är professionell inom redovisningsområdet, delar helt denna uppfattning. Självfallet är det styrelsen som är ensamt ansvarig för förvaltningsberättelsens utformning.

Årets resultat visar på ett överskott på 737.265 kronor. Till stor del beror överskottet på att K3-regelverket innebär att avskrivningarna minskar med ca 300.000 kronor. Resterande överskott förklaras till stor del av att värme-, el- och snöröjningskostnader blivit lägre än beräknat på grund av en relativt mild vinter.

Som tidigare redovisats under avsnittet ekonomiska nyckeltal har föreningen en mycket stark ekonomi. Någon avgiftshöjning är således *inte* aktuell för närvarande.

Bokföringsmässigt föreslår vi följande. Befintlig underhållsfond (460.000 kronor) ianspråkats för att täcka större delen av utfört planerat underhåll under året men återinvesteras i fonden. Årets vinst hänförs till balanserat resultat som då blir  $737.265 + 8.235$  (ingående balanserat resultat) = 745.500 kronor.

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	8.235 kronor
Årets resultat	737.265
Summa	745.500

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre underhållsfond	-460.000
Överföring till yttre underhållsfond	460.000
Balanserat resultat	745.500
Summa	745.500

Föreningens ekonomi under år 2014 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.



Org Nr: 702000-8962

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 858 684	9 202 472
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 537 992	-5 470 312
Övriga externa kostnader	Not 3	-297 842	-316 039
Planerat underhåll		-504 211	-715 477
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 145 124	-1 034 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 887	-1 155 404
Summa rörelsekostnader		<u>-8 310 056</u>	<u>-8 691 855</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 548 628</b>	<b>510 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 237	25 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-829 600	-977 250
Summa finansiella poster		<u>-811 363</u>	<u>-951 384</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>737 265</b>	<b>-440 767</b>

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 450 736	32 245 121
Inventarier och maskiner	Not 8	281 248	311 750
		<u>31 731 984</u>	<u>32 556 871</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 732 484</u>	<u>32 557 371</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 909	6 101
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 176 850	1 985 921
Aktuell skattefordran		18 555	0
Övriga fordringar	Not 10	0	1 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	497 464	498 980
		<u>3 695 778</u>	<u>2 492 219</u>
Kassa och bank	Not 12	2 139 844	2 123 028
Summa omsättningstillgångar		<u>5 835 622</u>	<u>4 615 246</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>37 568 106</b></u>	<u><b>37 172 617</b></u>

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Balansräkning****2014-12-31**      **2013-12-31****Eget kapital och skulder**

		2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital</b>			
	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 214 040	1 214 040
Upplåtelseavgifter		505 085	505 085
Yttre underhållsfond		460 000	692 290
		<u>2 179 125</u>	<u>2 411 415</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 235	216 713
Årets resultat		737 265	-440 767
		<u>745 500</u>	<u>-224 055</u>
Summa eget kapital		<u>2 924 625</u>	<u>2 187 360</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 605 380	32 605 380
Leverantörsskulder		315 339	841 859
Aktuell skatteskuld		0	9 215
Fond för inre underhåll		255 144	258 694
Övriga skulder	Not 15	52 278	17 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 415 339	1 252 817
Summa skulder		<u>34 643 481</u>	<u>34 985 257</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>37 568 106</u></b>	<b><u>37 172 617</u></b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		32 692 000	32 692 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>32 692 000</b>	<b>32 692 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	737 265	-440 767
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	824 887	1 155 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 562 152</u>	<u>714 637</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 630	-31 939
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-341 776	-159 194
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 207 746</u>	<u>523 504</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 207 746</b>	<b>523 504</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 108 948</b>	<b>3 585 444</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 316 694</b>	<b>4 108 948</b>

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



## Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 184 979	8 589 854
Hyror	662 830	615 922
Övriga intäkter	35 031	30 989
Bruttoomsättning	<u>9 882 840</u>	<u>9 236 765</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-22 247	-33 262
Hyresförluster	<u>-1 909</u>	<u>-1 031</u>
	<b>9 858 684</b>	<b>9 202 472</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	266 971	257 590
Reparationer	556 403	389 101
El	552 932	630 107
Uppvärmning	1 897 010	1 931 740
Vatten	225 263	225 352
Sophämtning	267 865	294 004
Fastighetsförsäkring	171 602	152 211
Kabel-TV och bredband	145 174	142 432
Fastighetsskatt	331 393	329 044
Förvaltningsarvoden	236 429	232 131
Tomträttsavgäld	886 950	886 600
	<u>5 537 992</u>	<u>5 470 312</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	1 945	1 945
Förbrukningsinventarier och varuinköp	77 695	108 900
Administrationskostnader	144 738	145 738
Extern revision	18 913	16 750
Konsultkostnader	12 071	4 138
Medlemsavgifter	42 480	38 568
	<u>297 842</u>	<u>316 039</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	212 400	179 460
Revisionsarvode	34 140	22 640
Övriga arvoden	49 140	0
Löner och övriga ersättningar	616 615	622 363
Sociala avgifter	174 351	157 521
Pensionskostnader och förpliktelser	49 987	39 596
Övriga personalkostnader	8 491	13 044
	<u>1 145 124</u>	<u>1 034 623</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 531	1 441
Övriga ränteintäkter	<u>15 706</u>	<u>24 424</u>
	<b>18 237</b>	<b>25 866</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>829 600</u>	<u>977 250</u>
	<b>829 600</b>	<b>977 250</b>



**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	54 440 039	54 440 039
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>54 440 039</u>	<u>54 440 039</u>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-22 194 918	-21 070 016
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-22 989 303</u>	<u>-22 194 918</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 450 736</b>	<b>32 245 121</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 314 000	2 314 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 133 000	2 133 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>182 447 000</u>	<u>182 447 000</u>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 071 278	1 071 278
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>1 071 278</u>	<u>1 071 278</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-759 528	-729 026
Årets avskrivningar	-30 502	-30 502
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-790 030</u>	<u>-759 528</u>
<b>Bokfört värde</b>	<u>281 248</u>	<u>311 750</u>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	1 217
	<u>0</u>	<u>1 217</u>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	497 464	498 980
	<u>497 464</u>	<u>498 980</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Noter****2014-12-31      2013-12-31****Not 12      Kassa och bank**

Handkassa		1 620	8 101
Swedbank		2 138 224	2 114 927
		<u>2 139 844</u>	<u>2 123 028</u>

**Not 13      Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 214 040	505 085	692 290	216 713	-440 767
Resultatdisposition			-232 290	-208 477	440 767
Årets resultat					737 265
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 214 040</b>	<b>505 085</b>	<b>460 000</b>	<b>8 235</b>	<b>737 265</b>

**Not 14      Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2751324407	2,36%	2015-11-27	3 766 270	0
Swedbank	2752960118	1,44%	2017-10-25	7 500 000	0
Swedbank	2759450311	2,36%	2015-11-27	7 500 000	0
Swedbank	2851864468	2,78%	2015-09-25	6 000 000	0
Swedbank hypotek	2557490576	2,36%	2015-11-27	7 839 110	0
				<b>32 605 380</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 32 605 380

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 605 380

**Not 15      Övriga skulder**

Källskatt	19 777	17 292
Skattekonto	32 501	0
	<u>52 278</u>	<u>17 292</u>

**Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	102 713	106 000
Förutbetalda hyror och avgifter	789 922	754 389
Övriga upplupna kostnader	522 704	392 428
	<u>1 415 339</u>	<u>1 252 817</u>

Ovanstående poster består av förskottsintäkt intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

4



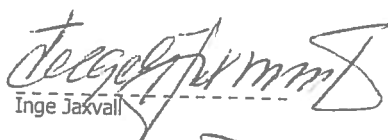
**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

**Noter**

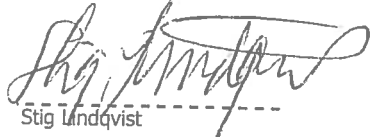
**2014-12-31    2013-12-31**

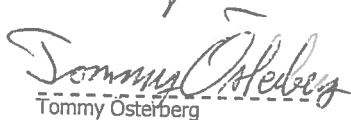
Stockholm, den 17/3 2015

  
-----  
Anna Karin Lorenz

  
-----  
Inge Jakvall

  
-----  
Matthias Anbratt

  
-----  
Stig Lindqvist

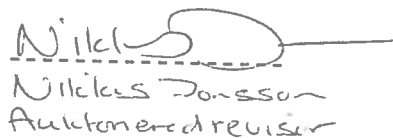
  
-----  
Tommy Osterberg

  
-----  
Ulf Lygnell

Vår revisionsberättelse har 2015 04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
-----

Av föreningen vald revisor

  
-----  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Rikstorbund förordnad 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 revisionsd 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 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28/4 2015



Av föreningen vald  
revisor

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

Niclas Jansson  
Autoriserad revisor

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.