

Verksamhetsberättelse Brf Hjälmarens Sköntorp 2005-01-01-2005-12-31

Nuvarande styrelse valdes på årsmötet 2005-05-12 och utgörs av Lille-Mor Sandström Olson (ordf), Joacim Lingman (vice ordf), Stig Sjölander (kassör), Anders Eriksson (sekr), Mikael Bromels (vice sekr), Bengt Strandlund, Mattias Falk, (ledarmöter), Lena Gullstrand, Leif Sundin och Mona I-låkanzon (suppleanter).

Föreningens ordinarie revisorer är Per Engzell hos KPMG och hans suppleant är KPMG. Förenings revisor är Sten-Åke Karlsson ordinarie och Benny Eriksson som suppleant.

Valberedningen utgörs av Anita Janskog (sammankallande) och Birgitta Månsen.

2005-05-19 uUZirdes enligt stadgarna en årsbesiktning av föreningens egendom. Man besiktade fastigheternas yttre fasader, tak installationer och allmänna utrymmen. I besiktningen deltog förvaltaren Ulf Zetterström (Fastighetsägarna), Lille-Mor Sandström Olson och Mikael Bromels från föreningen. Styrelsen har gått igenom besiktningsprotokollet och beslutat vilka underhållsåtgärder som skall utföras under året.

Två garantibesiktningar har genomförts under våren. Dessa gällde fönster renoveringen som utfördes under 2003.

Styrelsen har under året arbetat mycket med att balansera kostnader och intäkter. När föreningen köpte fastigheterna våren 2001 var målsättningen att amortera på lånen, för att möta höjningen av tomträttsavgälden som drabbar föreningen. Inför köpet meddelade myndigheten att höjningen skulle bli en dubbling av dåvarande kostnad, men höjningen visade sig överstiga 400%. Ordföranden har gått igenom alla fastigheternas ytor så att de stämmer i myndighetsregistret, och där igenom kunnat minska kostnaden en del. Alla utrymmen ses över för att få ett kostnadseffektivt och behovsanpassat utnyttjande. De hyresrätter som sagts upp under året har sålts efter viss renovering.

Med de medel som kommit in har styrelsen planerat om föreningens låneplaceringar, och amorterat 5,5 miljoner. Under våren 2006 slutförs den sista delen av amorteringarna, och omplaceringen av lånen.

Målet är att området underhålls i etapper, så att fastigheterna hålls i gott skick.

Hissaulas styrsystem behöver bytas på grund höga serviceintervall. Vi har nu bytt 4 styrsystem för hissar, av totalt 8. Ett trapphus har målats i samband med en lägenhetsörsäljning.

Den 1 januari 2006 höjdes bostadsrättsavgifterna med 1,5 %.

Under året har styrelsen haft tolv protokollförda möten, en årsbesiktning, två trädgårds besiktningar, en lekutrustningsbesiktning och två garantibesiktningar. Styrelsen har arbetsgrupper som förbereder frågor inför styrelsebeslut (IT, ekonomi, trädgård, bygg). Styrelsen utbildas kontinuerligt genom att delta i olika seminarier och föreläsningar som anordnas. Härtill har styrelsen haft kontakter med olika företag och myndigheter rörande driften av föreningens fastigheter.

Då lånekostnaderna sjunker under 2006 och de stora reparationerna är gjorda på husen, ser styrelsen framåt med tillförsikt.

32 bostadsrättsinnehavare har sålt/överlåtit sina lägenheter under året.(1195,1087,1060,1065, 1067,1100,1127,1074,1058,1052,1113,1093,1033,1049,1169,1230,1170,1 142,1226,1147, 1205,1232,1006,1179,1197,1218,1200,1157,1201,1229,1200,1013) .

Föreningen har sålt 9 lägenheter. (1075,1069,1082,1175,1015,1146,1003,1010,1191)

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förhållanden framgår av balans och resultaträkningen samt revisionsberättelsen.

Årsta 2006-05-15

Brf Hjälmaran Sköntorp genom Lille-Mor Sandström Olson (ordföranden)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorp 7,8,9 och I-Ijälmaran 9,10,11,12, som övertogs 2001-04-26.På fastigheterna har uppförts ist 4 våningsbyggnader samt i Ist 3 våningsbyggnader, ett med en tillbyggnad på 4-våningar.

Byggnaderna innehåller 234 lägenheter (därav en gruppobstad) med en sammanlagd area på 14 130 kvm och med följande fördelning:

66 1 rum och kök 113

2 rum och kök 16 3

rum och kök 37 4 rum

och kök 1 5 rum

och kök

10 rum och kök gruppobstad på 265 kvm

203 (195) lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 31 lägenheter är uthyrda.

I fastigheten rinns också 16 lokaler, varav 1 daghem, 1 kvarterslokal för de boende, och 1 kontor Mr bostadsrättsföreningen, med en sammanlagd yta av 1369 kvm.

Dessutom finns 16 garageplatser samt 22 parkeringsplatser.

Byggnadsår 1945/46 och 1985/86, värdeår 1986

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Basvärde	Omräkn.taxv.	Omräkn.taxv.
	Tax 2000	2004	2005
Bostäder	84.000.000	134.000.000	134.000.000
Lokaler	6.253.000	4.929.000	4.929.000
Totalt	90.253.000	138.929.000	138.929.000
Varav byggn.värde	64.000.000	80.676.000	80.676.000

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Länsförsäkringar gäller fullvärde, och försäkring mot ohyra ingår. Även styrelseförsäkring ingår.



Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	90 306
Balanserat resultat	<u>- 397 698</u>
	-307392

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	416 787
Återföring från fond för yttre underhåll	- 416 787
Balanserat resultat	<u>- 307 392</u>
Att balansera i ny räkning	-307 392

Bostadsrättsföreningen HJÄLMAREN-SKÖNTORP
Organisationsnummer 769604-3863

RESULTATRÄKNING	Not	2005 01 01 2005 12 31	2004 01 01 2004 12 31
NETTOOMSÄTTNING	1	10 427 203	10114284
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	2	5 576 199	5 706 029
Underhåll	3	579 236	- 431 910
Fastighetsskatt		705 957	692 623
Avskrivningar	6	890 448	- 337 329
Jämförelsestörande post	7		514 000
RÖRELSERESULTAT		2 675 363	3 460 393
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	67818	131 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	2 184 774	2 499 095
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		558 407	1 092 364
Skatt		- 468101	- 446 188
ÅRETS RESULTAT		90 306	646 176

BALANSRÄKNING	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	176 480 265	175 511 214
S:a anläggningstillgångar		176 480 265	175 511 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
övriga fordringar	8	60 752	37 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 017 320	82 405
		3 078 072	119 920
Kassa och bank	10	8 863 703	4 597 701
S:a omsättningstillgångar		11 941 775	4717621
SUMMA TILLGÅNGAR		188 422 040	180 228 835

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		125 571 822	119 932 269
Upplåtelseavgifter		10 891 889	3 101 442
Fond för yttre underhåll	12	0	0
		136 463 711	123 033 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-397 698	-1 043 874
Arets resultat		90 306	646 176
S:a fritt eget kapital		-307 392	-397 698
S:a eget kapital		136 156 319	122 636 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	50 129 804	55 629 804

Bostadsrättsföreningen HJÄLMAREN-SKÖNTORP
Organisationsnummer 769604-3883

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	71 110 14	841 717	646 549
Skatteskulder	15	718 797	264 617
Övriga skulder		<u>504 293</u>	576 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 135 917	<u>475 420</u>
	52 265 721	188 422 040	1 963 018

57 592 822

S:a skulder

180 228 835

**SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR
OCH SKULDER**

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

121 784 000

121 784 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	2 675 363	3 460 393
Återföring avskrivningar	890 448	337 329
Erhållen ränta	67 818	131 066
Erlagd ränta	2184774	2 499 095
Inkomstskatt	468 101	446 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	980 754	983 505
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 958 152	- 23 024
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	172 899	- 996 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 804 499	- 35 976
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	1 859 499	430 458
Investering i inventarier		
Försäljning av byggnaderinventarier		
Placering värdepapper		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 859 499	- 430 458
Finansieringsverksamheten		
Insatser ut på låneavkastning	13 430 000	
Amortering av skuld	5 500 000	3 000 000
Utbetald utdelning		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 930 000	3 000 000
Årets kassaföde	4 266 002	3466434
Likvida medel vid årets början	4 597 701	8 064 135
Likvida medel vid årets slut (not 1n)	8 863 703	4 597 701

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna Meddelanden. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inäktsredovisning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Anläggnings- och tillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematisk över den bedömda nyttjande tiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Byggnads 0,5%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar". Fondens avsättning är 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag och det innebär att Inkomstskatten beräknas schablonmässigt.

Finansierings-/kassaflödeanalys

I årsredovisningen ingår en finansierings-/kassaflödesanalys då nettovärdet av tillgångarna i föreningen enligt balansräkningen för de två senaste räkenskapsåren överstiger gränsvärdet

motsvarande 1 000 prisbasbelopp₄

Noter	2005-12-31	2004-12-31
1 Nettoomsättning		
Avgifter	6 815 588	6 483 300
Hyror	3 303 232	3 250 617
Bränsleavgifter	52 525	54 072
Övriga intäkter	255 858	326 295
	10 427 203	10 114 284
2 Drift		
Fastighetsskötsel, hissskötsel och städning	890 544	1 227 687
Reparationer	418 733	331 650
El	399 375	358 361
Uppvärmning	1 893 514	1 758 496
Vatten	322 792	368 783
Sophämtning	292 638	252 034
Försäkringspremier	84 585	69 784
Övriga fastighetskostnader	609 868	635 175
Styrelsearvoden (2:1)	158 937	143 979
Revisionsarvode, KPMG	26 631	17 496
Förvaltningsarvode	413 810	520 080
Övr externa tjänster	64 772	22 504
	5576199	5 706 029
Anställda; föreningen har ingen anställd personal		
2:1		
Arvoden styrelse	120 746	108 575
Arvode föreningsvald revisor	3 200	3 215
Sociala kostnader	34 991	32 189
	158 937	143 979
3 Underhåll		
Underhåll	579 236	431 910
	579 236	431 910
4 Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		
Ränteintäkter	67 221	127 890
Ränteintäkter, skattefria	597	3 176
	67 818	131 066
5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	2 180 349	2 499 095
Räntekostnader, ej avdragsgilla	4 425	0
	2 184 774	2 499 095

Noter	2005-12-31	2004-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde, fastighet	173 930 122	173 930 122
förstärkning av fastighet	2 300 026	1 869 569
	176 230 148	175 799 691
Årets nyanskaffningar, fastighet		
fastighetsförbättringar	1 859 499	430 457
	1 78 089 647	176 230 148
Ingående avskrivningar	-718 934	-381 605
Årets avskrivningar	-890 448	-337 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 609 382	-718 934
Bokfört värde, byggnad	176 480 265	175 511 214
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Bokfört värde fastigheten	176 480 265	175 511 214
Taxeringsvärde	År 2005	År 2004
Byggnader	80 676 000	80 676 000
Mark	58 253 000	58 253 000
Bostäder	134 000 000	1 34 000 000
lokaler	4 929 000	4 929 000
7 Jämförelsestörande post		
Upplösning av tidigare uppbokad kabel-TV ersättning	0	514 000
8 Övriga kortfristiga fordringar		
Moms	5 702	8 063
Skattekontot	113	0
Hyror/avgifter	43 862	4 676
Div fakturor	0	4 517
Pg hyror, förvaltningen	11 075	20 259
	60 752	37 515
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremie	21 661	19 603
Getutantoret	300	0
Telenor	50 413	49 928
Sålda lägenheter	2760210	0
Tomträttsavgäld	184 736	12 874
	3 017 320	82 405

Noter	2005-12-31	2004-12-31
10 Kassa och bank		
Kassa		
Bank	4 700	2 961
Riksgälden	4 986 675 3	130 516
Avräkningskonto, Fasta AB	278 223	3 230 234
	<u>594 105 8 863 703</u>	<u>1 233 990</u>
		4 597 701

11 Förändringar av eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	119 932 269	3 101 442	646 177	-1 043 874	122 636 014
Disposition enl. stämmobeslut			-1 443 874	1 043 874	0
Upplåtna bostadsrätter	5 639 553	7 790 447			13 430 000
Årets resultat				90 306	90 306
Belopp vid årets utgång	<u>125 571 822</u>	<u>10 891 889</u>	<u>-397 697</u>	<u>90 306</u>	<u>136 156 320</u>

12 Fond för yttre underhåll

Fonden vid årets ingång	0	0
Årets avsättning	416 787	0
Årets uttag	<u>-416 787</u>	<u>0</u>
Fonden vid årets utgång	0	0

13 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Slut- betalning	Ränta i%	Skuldbelopp år 2005	Amort	Skuldbelopp år 2004
Stadshypotek	2006-04-30	5,46%	20 000 000	0	20 000 000
Stadshypotek	Rörligt	2,37%	10/29804	5500000	15629804
Stadshypotek	Rörligt	2,80%	110 000 000	0	10 000 000
Stadshypotek	2008-05-01	4,99%	10 000 000	0	10 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0	0
			<u>50 129 804</u>	<u>5 500 000</u>	<u>55 629 804</u>


14 Övriga skulder


Sociala avgifter o källskatt	0	17 902
Färskotthyrorlavgifter	<u>718 797</u>	<u>558 530</u>
	718 797	576 432~,~

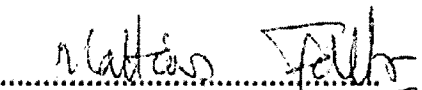
Noter	2005-12-31	2004-12-31
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Räntor	34 089	0
Fortum	228 299	216 601
Kraft och Kultur	57 342	17 916
Hellstens Grovsopor	7 336	4 053
S1TA	0	544
Maries Puts o Städ	23 033	0
Bysmeden	484	0
Söderglas	1 491	0
Cityhiss	3 688	0
Vivaldi	39 686	29 937
Fastighetsägarna	73 045	27 629
Revisionsarvode	25 000	26 215
Arvoden	10800	1 475
Riksbyggen	0	151 050
	504 293	475 420

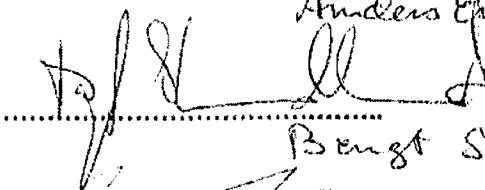
Årsta 2006

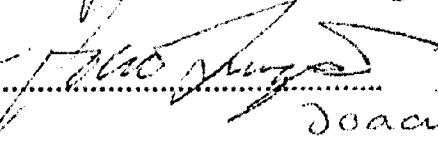

 Lilla-Mor Sandström Olsen

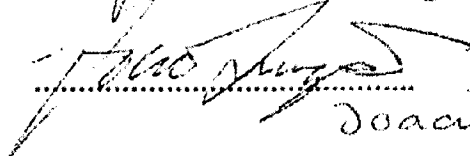

 Stig Sjalinder


 Mikael Bromels


 Mattias Falk

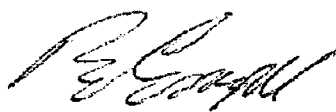

 Anders Eriksson


 Bengt Strandlund


 Joacim Luigman

Vår revisionsberättelse har avgivits /,fl


 Sten-Åke Karlsson

2006
 KPMG Behlman AB

 Per Engzell
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp

arg nr 769604-3863

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp för räkenskapsåret 2005-01-01-2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden hedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

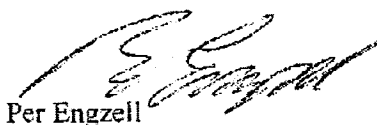
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2006



Sten-Åke Arlsson Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor