



# KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i BRF Hjälmaren-Sköntorp kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

**Datum och tid: Onsdagen den 8 maj 2013 kl 18.30**

**Plats: Årsta Folkets Hus, sal Mälaren**

Dagordning enligt stadgarnas § 28.

## DAGORDNING

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Avslutande

Frågestund

Årsta 2013-04-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJÄLMAREN-SKÖNTORP  
*Styrelsen*

**2012**

**Brf Hjälmarén-Sköntorp**





# Förvaltningsberättelse 2012

## Brf Hjälmarens Sköntorp

Avser perioden 2012-01-01--2012-12-31

### Styrelsen

Styrelsen som valdes på föreningsstämman den 2012-06-05:

Anna-Karin Leverin	Ordinarie
Britt-Marie Degerholm	Ordinarie
Erika Karlberg	Ordinarie
Marigó Oulis	Ordinarie
Mattias Norberg	Ordinarie
Tomas Andtfolk	Ordinarie
Åsa Mårtensson	Ordinarie
Erica Lundström	Suppleant
Tommy Alvir	Suppleant

Föreningens ordinarie revisorer är Per Engzell och Birgitta Enquist från föreningen. Suppleant är Jan Holmquist från föreningen.

Valberedningen utgörs av Per Gullstrand (sammankallande), Mervi Andersson och Susanne Sällström.

Under året har styrelsen haft 14 protokollförda möten och 1 trädgårdsbesiktning.

Styrelsens medlemmar har fortsatt att driva sitt uppdrag indelade i arbetsgrupper för att underlätta arbetsbördan och hantera varje sakfråga med bättre fokus. Exempel på områden är utemiljö, avtal, ekonomi, information och fastighetsfrågor. I rollen ingår att ansvara för att bereda ärenden till styrelsen för beslut.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och följer deras etiska regler för god fastighetsförvaltning.

## Underhållsarbete Fastigheterna

Den underhållsplan som togs fram av Densia 2009 har fortsatt legat som grund för det underhållsarbete som bör genomföras i fastigheterna de kommande 10 åren.

I enlighet med förslag i denna plan har åtgärder gjorts för att tillgodose säkerheten av garageportar och takluckor som varit gamla och utgjorde klämrisk mm.

Med anledning av förra årets snöstormar har vi dessutom varit tvungna att se över våra skorstenar då vissa kåpor satt löst med risk för att falla ner. Samtliga skorstenar är därför åtgärdade och besiktigade.

Våra hissar har krånglat en del även 2012 vilket har kostat oss små och regelbundna utgifter. En större åtgärd med byte av hissar är planerad till 2013 i enlighet med rekommenderad underhållsplan. Tvättstugorna får i omgångar nya maskiner då de gamla slits ut och i år har investeringar gjorts med nya tvättmaskiner på Tämnavägen 26 A. Reparationer av våra tvättmaskiner är en återkommande och ibland onödig utgift då orsaken många gånger är gem eller liknande föremål som fastnat.

Med anledning av att föreningens värmeväxlare gick sönder i slutet av 2011 var en total översyn och åtgärd av vår fjärrvärmeanläggning dessvärre nödvändig. Eftersom budgeten beslutats uppstod en oförutsedd utgift om ca 500 000 SEK.

Åtgärder för att uppnå en godkänd OVK påbörjades under 2011 och slutfördes 2012.

## Portlås

Under året har portlås installerats i föreningen. Portarna är numera låsta hela dygnet. Bakgrunden till detta är att det redan år 2006 inleddes en diskussion avseende låsning av portarna. Orsaken var dels att elever i skolan rökte inom våra byggnader, dels att föreningen historiskt sett hade tillåtit de boende att kopiera sina nycklar obegränsat antal gånger vilket innebar att ett stort antal nycklar var i omlopp. Därtill kom att koden till de portar som hade portkod hade spritts till en mycket vid krets.

Frågan diskuterades vid föreningsstämman 2007. Därefter vilade frågan då styrelsen ansåg sig tvungen att prioritera underhåll i föreningen. Under slutet av 2011 och början av 2012 beslöt styrelsen att det fanns ekonomiskt utrymme för att gå vidare med frågan.

Den leverantör som slutligen valdes i konkurrens med övriga likvärdiga alternativ, bedriver sin verksamhet inom vår förening. Förutom att detta var det mest konkurrenskraftiga alternativet var det styrelsens förhoppning att detta skulle leda till snabba åtgärder vid eventuella problem.

Det har visat sig att vare sig låsdosorna, eller befintlig belysning ger tillräckligt ljus för sökningar i systemet vintertid. Problemet gäller inte samtliga portar och åtgärder för att komma tillrätta med problemet inleddes under vintern 2012.

Förberedelse har gjorts för att kodlåsen ska utökas till MOLOKARNA vilket innebär att dessa kommer att kunna öppnas med hjälp av tags. Vidare är avsikten att tagen kommer att ge tillgång till övernattningsrummet.

En vanlig fråga som ställts till styrelsen är vad som händer vid strömavbrott och svaret är att det finns ett reservaggregat som fungerar under ca fyra timmar. En annan fråga har gällt utryckningsfordon och svaret är att det inte finns någon speciell tag som lämnats till polis/brandkår/ambulans utan situationen är densamma som den som tidigare gällde under kvälls- och nattetid, dvs. den boende måste öppna dörren och för det fall den boende (eller en granne) inte kan göra det så får dörren slås in.

### **Sophantering**

Våren 2011 installerades efter noga övervägande MOLOK och vi kan idag konstatera att våra sophanteringskostnader har gått ner och att lösningen verkar fungera tillfredsställande.

### **Grovsopor**

Grovsoprummet fortsätter att vara ett problemområde då ett fåtal av de boende lämnar avfall som istället borde transporteras till återvinningscentralen där. Detta innebär en extra utgift för föreningen.

### **Utemiljö**

Vivaldi har skött underhållet av vår utemiljö även 2012, men på grund av missnöje har nu avtal slutits med en ny leverantör. Innan avtalet undertecknades genomfördes en bred upphandling där även Vivaldi deltog. Från och med den 1 april 2013 är det Bygg och Miljö som sköter underhållet av vår utemiljö.

Vintern var relativt lindrig men vi kom ändå upp i högre kostnader än väntat då snön föll tidigt och i riklig mängd vid advent. Den stora mängd snö som föll innebar utöver markröjning och sandning också kostsamma taks-kottningar. Vad gäller taks-kottningen har föreningen numera ett bevakningsavtal som innebär att föreningen kontinuerligt kontrolleras och att eventuell snöröjning beställs av bevakningsfirman. Efter en inkörningsperiod är vår förhoppning nu att rutinerna har satt sig och att bevakningen av våra tak ska löpa på.

### **Kommunikation**

Styrelsen fortsätter med sina försök att förstärka kontakten med de boende och har därför bemannat kontoret på tisdagar mellan kl. 18.30-19.00. Under dessa tider är alla boende välkomna för att exempelvis ställa frågor och boka övernattningsrum. Vi ser också gärna att man kommer med tips, idéer och expertkunskap om man är särskilt duktig på frågor om energiförbrukning, trädbeskrning eller annat som kan vara föreningens underhåll och ekonomi till vinning. Information till de boende lämnas också regelbundet på föreningens anslagstavla i korsningen Tämnavägen/Sköntorpsvägen samt på föreningens hemsida. De boende kan även komma i kontakt med styrelsen via föreningens hemsida.

### **Övernattningsrum**

Föreningens övernattningsrum är en fortsatt succé och har nyttjats flitigt av de boende. I dagsläget kan man inte boka över nätet, men man kan se om rummet är ledigt eller inte. Bokning gör man genom e-post till styrelsen alternativt på kontoret på Tämnavägen 14.

### **Kvarterslokalen**

På föreningsstämman 2010 beslutades att rusta upp föreningslokalen för att möta de säkerhetskrav som förelåg. Under åren som gått har dock arbetet med lokalen prioriterats ned då vi sett att det funnits andra, relativt kostsamma, och mer brådskande projekt att ta tag i. Under hösten 2012 inleddes arbetet med att inhämta offerter.

### **Städning**

Föreningen har under en lång tid varit kunder hos Maries Puts och Städ. Efter en längre period med många klagomål från de boende och diskussioner med leverantören beslutade styrelsen att säga upp avtalet till omförhandling. En bred upphandling genomfördes, där också den tidigare leverantören deltog, varefter en ny leverantör valdes. Avtal tecknades vid årsskiftet och leverantören inledde samarbetet våren 2013 med en storstädning. Det primära vid val av leverantör har inte varit att sänka kostnaderna, utan att höja kvaliteten på städningen i de gemensamma utrymmena för alla boende.

### **Ekonomi**

De hyresgäster som vi har i föreningen får sina hyror framförhandlade enligt avtal med Hyresgästföreningen. Förvaltaren handlägger hyreslägenheternas underhåll, där föreningen följer Fastighetsägarföreningens etiska regler.

Föreningen har 2012 sålt en hyresrätt och den välkomna inkomsten kommer att användas för att amortera av ett av de lån som ska omförhandlas i april 2013 för att sänka våra räntekostnader, en av de stora utgiftsposterna i vår budget.

Det beslutades pga. av denna möjlighet till sänkta utgifter att ingen avgiftshöjning skulle genomföras under 2013 trots att kostnadskrävande åtgärder som nya hissar ligger budgeterat för 2013.

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förhållanden framgår av balans- och resultaträkningen samt revisionsberättelsen.

### **Avtal**

Brandkontoret är föreningens försäkringsbolag för fastigheterna och de har ett mycket gott rykte för sin goda skadehantering. Genom dem som byggde de äldre husen i vår förening på 40-talet, är föreningen dessutom delägare i Brandstodsbolaget genom att vi äger fastigheterna Hjälmaran 9 och 10 samt Sköntorp 8 och 9. Detta är ytterligare en anledning att vara kund hos Brandstodsbolaget och hjälpa till att förbättra deras resultat, som ger vår förening en extra inkomst via aktieutdelningen varje år.

Vi har avtal med Fastighetsägarna (uppdelat på Ekonomisk & Teknisk förvaltning) som även fortsättningsvis kommer att förvalta våra fastigheter.

*R*

**Lägenheter som sålts/överlåtits under 2012:**

**1061, 1066, 1087, 1094, 1099, 1106, 1109, 1113, 1123, 1128, 1133, 1140, 1191, 1226, 1162,  
1168, 1178, 1182**

Föreningen har sålt 1 lägenhet 1193:

Renovering/upprustning som föranlett kostnader för föreningen har under året skett av lägenhet 1193 som såldes av föreningen. Förtjänsten kommer att användas för en amortering på föreningens lån.

13

**Årsta 19 mars 2013**

Brf Hjälmarens Sköntorp  
769604-3863

*Styrelsen*



## FASTIGHETER MM

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorp 7, 8, 9 samt Hjälmarén 9, 10, 11, 12 som övertogs 2001-04-26. På fastigheterna har uppförts 3 st 4-våningsbyggnader samt 11 st 3-våningsbyggnader, ett med en tillbyggnad på 4 våningar. Byggnaderna innehåller 236 lägenheter med en sammanlagd area på 14 130 kvm med följande fördelning:

Antal lägenheter	Antal rum
66	1
113	2
17	3
39	4
1	5

216 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 20 lägenheter är uthyrda.

I fastigheterna finns också 16 lokaler, varav 1 daghem, 1 kvarterslokal för de boende och 1 kontor för bostadsrättsföreningen, med en sammanlagd yta av 1369 kvm. Dessutom finns 16 garageplatser samt 22 parkeringsplatser. Byggnadsår 1945/46 och 1985/86, värdeår 1986.

### TAXERINGSVÄRDEN

Framgår av årsredovisningen.  
Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

### FASTIGHETSFÖRSÄKRING

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

### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION 2012

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-507 548
Balanserat resultat	-2 656 395
	<b>-3 163 943</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-938 425
Överföring till fond för yttre underhåll	662 496
Balanserat resultat	-2 888 014
	<b>-3 163 943</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	11 179 737	10 838 492
		<u>11 179 737</u>	<u>10 838 492</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-7 907 650	-7 857 870
Underhåll	3	-938 425	-311 894
Avskrivningar		-1 635 244	-1 574 637
<b>Rörelseresultat</b>		<u>698 418</u>	<u>1 094 091</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	36 674	39 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 242 640	-1 210 978
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-507 548</u>	<u>-77 776</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-507 548</u>	<u>-77 776</u>
Återbetalning skatt på räntor 08,09,10		-	172 975
<b>Årets resultat</b>		<u>-507 548</u>	<u>95 199</u>

13

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	177 419 732	177 910 476
Maskiner och inventarier	7	628 184	689 864
		<u>178 047 916</u>	<u>178 600 340</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>178 047 916</u>	<u>178 600 340</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 918	-883
Skattefordringar		20 692	188 584
Övriga fordringar		-1 481	-1 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	434 847	386 829
		<u>459 976</u>	<u>573 107</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	9 010 782	6 871 761
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 470 758</u>	<u>7 444 868</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>187 518 674</u>	<u>186 045 208</u>

13

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		134 006 991	133 443 793
Upplåtelseavgifter		28 011 720	26 574 918
Fond för yttre underhåll		1 373 485	1 022 883
		<u>163 392 196</u>	<u>161 041 594</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-2 656 395	-2 400 992
Årets resultat		-507 548	95 199
		<u>-3 163 943</u>	<u>-2 305 793</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>160 228 253</u>	<u>158 735 801</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	24 854 577	24 938 745
		<u>24 854 577</u>	<u>24 938 745</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		644 982	681 332
Skatteskulder		22 579	7 711
Övriga skulder		22 701	18 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 745 582	1 663 502
		<u>2 435 844</u>	<u>2 370 662</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>187 518 674</u>	<u>186 045 208</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		121 787 000	121 787 000
<b>Summa</b>		<u>121 787 000</u>	<u>121 787 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Bredband	5
-Maskiner och inventarier	20

### Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

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

### 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"

### 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

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	7 849 224	7 826 544
Hyror	2 436 150	2 397 688
Övriga intäkter	894 363	614 260
<b>Summa</b>	<b>11 179 737</b>	<b>10 838 492</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	228 644	224 184
Hissskötsel	54 669	41 940
Städning	336 785	327 398
Reparationer	469 044	697 659
EI	396 974	402 709
Uppvärmning	2 099 688	1 950 838
Vatten	377 268	323 567
Sophämtning	177 481	348 352
Försäkringspremier	87 367	93 812
Fastighetsskatt	420 460	405 592
Trädgårdsskötsel	345 960	446 589
Snöröjning	518 975	226 986
Tomträttsavgäld	812 400	812 400
Övriga fastighetskostnader	62 363	34 168
Konsult	9 407	34 501
Kabel TV	635 011	616 064
Juridiska arvoden	9 360	16 831
Styrelsearvoden och andra arvoden	161 965	146 584
Sociala avgifter	49 913	46 057
Revisionsarvoden	28 000	30 000
Ekonomisk förvaltning	258 210	250 954
Teknisk administrativ förvaltning	246 331	241 485
Övr externa tjänster	76 194	85 542
Övriga driftskostnader	45 181	53 658
<b>Summa</b>	<b>7 907 650</b>	<b>7 857 870</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Underhåll

Bostäder	8 181	-
Värme	477 494	62 174
VA/sanitet	-	146 494
Byggnad	211 313	63 147
Ventilation	11 992	22 264
Installation	62 174	-
Tak	-	17 815
EI	6 200	-
Övrigt	161 071	-
	<b>938 425</b>	<b>311 894</b>

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	31 091	38 902
Ränteintäkter skattefria	5 583	209
<b>Summa</b>	<b>36 674</b>	<b>39 111</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 242 640	1 210 978
<b>Summa</b>	<b>1 242 640</b>	<b>1 210 978</b>

#### Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

##### Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början		
-Byggnad	173 930 122	173 930 122
-Ombyggnad	13 549 225	10 979 256
-Nyanskaffningar ombyggnad	1 039 695	2 569 969
	<u>188 519 042</u>	<u>187 479 347</u>

##### Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-9 568 871	-8 090 414
-Årets avskrivning enligt plan	-1 530 439	-1 478 457
	<u>-11 099 310</u>	<u>-9 568 871</u>

##### Redovisat värde vid årets slut

**177 419 732**      **177 910 476**

##### Taxeringsvärde

Byggnader	140 000 000	140 000 000
Mark	80 832 000	80 832 000
	<u>220 832 000</u>	<u>220 832 000</u>

##### Bostäder

211 000 000      211 000 000

##### Lokaler

9 832 000      9 832 000

**220 832 000**      **220 832 000**

#### Not 7 Maskiner och inventarier

##### Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	952 627	868 134
-Nyanskaffningar	43 125	84 493
	<u>995 752</u>	<u>952 627</u>

##### Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-262 763	-166 583
-Årets avskrivning enligt plan	-104 805	-96 180
	<u>-367 568</u>	<u>-262 763</u>

##### Redovisat värde vid årets slut

**628 184**      **689 864**

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Försäkringspremie	21 122	24 000
Fastighetsägarna Funktionskontroll	40 747	-
Tomträttsavgäld	203 100	203 100
Bredband, Kabeltv	155 417	155 096
Faktura betald i fel förening	11 925	-
Övrigt	2 536	4 633
	<b>434 847</b>	<b>386 829</b>

### Not 9 Kassa och bank

Kassa	9 047	688
Bank	6 650 481	4 666 467
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	2 351 254	2 204 606
	<b>9 010 782</b>	<b>6 871 761</b>

### Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	133 443 793	26 574 918	1 022 883	-2 400 992	95 199	158 735 801
Disposition enligt stämmobeslut			350 602	-255 403	-95 199	
Årets förändring	563 198	1 436 802			-507 548	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>134 006 991</b>	<b>28 011 720</b>	<b>1 373 485</b>	<b>-2 656 395</b>	<b>-507 548</b>	
			<b>163 392 196</b>		<b>-3 163 943</b>	<b>160 228 253</b>



### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

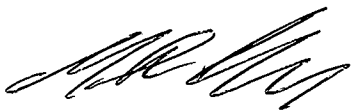
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Stadshypotek	2013-04-30	5,51%	8 037 911		8 122 079
Stadshypotek	2015-04-30	4,45%	8 408 333		8 408 333
Stadshypotek	2019-04-30	5,03%	8 408 333		8 408 333
			-	-84 168	-
			<b>24 854 577</b>	<b>-84 168</b>	<b>24 938 745</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

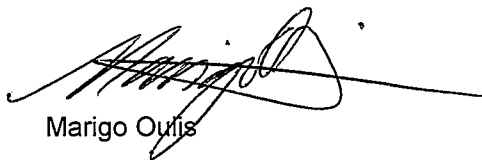
	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	921 436	956 998
Räntekostnader	205 437	206 197
Elkostnader	37 595	37 922
Fjärrvärme	318 657	251 433
Revision	30 420	31 020
Avfall	45 848	22 851
Vivaldi	148 744	106 999
Fastighetsägarna	24 420	30 229
Reparationer	7 091	14 853
Vatten	5 934	5 000
	<b>1 745 582</b>	<b>1 663 502</b>

## Underskrifter

Årsta 2013-03-19



Mattias Norberg



Marigo Oulis



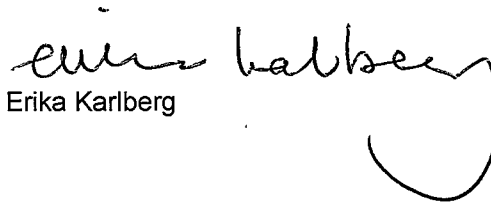
Thomas Andtfolk




Anna-Karin Leverin



Åsa Mårtensson

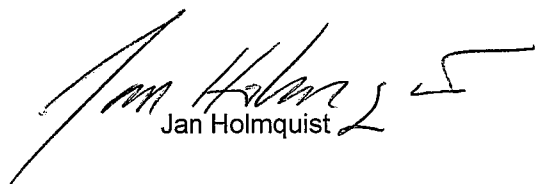


Erika Karlberg



Britt-Marie Degerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-03-19



Jan Holmquist



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp, org.nr 769604-3863

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp för år 2012.

### 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 ersättningskyldig 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2013



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Jan Holmquist  
Revisor