



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjälmaren-Sköntorp



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2030.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tomas Adolfsson	Ordförande
Maja Claesson	Ledamot
Marcus Glad	Ledamot
Torbjörn Petersson	Ledamot
Khalid Rashid	Ledamot
Max Strandberg	Ledamot
Lina Wallensten	Ledamot

Ylva Linnéa Bäckström	Suppleant
Björn Axel Tobias Lindstedt	Suppleant
Anders Sprange	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ylva Linnéa Bäckström, Maja Claesson, Birgitta Elisabeth Enquist, Marcus Glad, Karin Maria Imark, Björn Axel Tobias Lindstedt, Torbjörn Petersson, Anders Sprange, Max Strandberg och Lina Wallensten.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitta Elisabeth Enquist	Ordinarie Intern
Karin Maria Imark	Suppleant Intern

Valberedning

Per Gullstrand	Sammanställande
Ann-Kristin Mannerud	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hjälmarens 9-12	1945	Stockholm
Sköntorp 7-9	1986	Stockholm

Föreningen innehar fastigheterna Hjälmarens 9-12 & Sköntorp 7-9 i Stockholms kommun med tomträtt omfattande adresserna Tämnavägen 8-26, 26A, 28-40, samt Sköntorpsvägen 93-103, 92-120, Bostadsrättsföreningen Hjälmarens-Sköntorp registrerades 1999. Fastigheterna är bebyggda 1945 och 1986. Marken är upplåten med tomträtt som löper till 2025 och 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

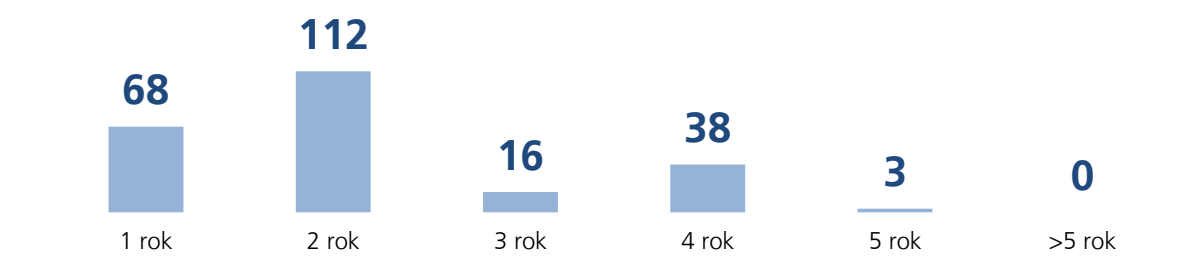
Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 15 fastigheter, varav 11 byggda 1945 och 4 byggda 1986. Fastigheternas värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 464 m², varav 14 515 m² utgör lägenhetsyta och 949 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 227 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kvarterslokal	Beläget på Tämnavägen 8, ca 100 kvm
Övernattningsrum	Beläget på Tämnavägen 14
Styrelserum	Beläget på Tämnavägen 28

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takbyte 3 hus	2020
Takbyte 4 hus	2019
Takbyte 1 hus	2018
Påbörjat Byte och utökning taggssystem	2018
Genomgång dagvattenledningar	2016 - 2017
Upplåtelse tidigare lokal till Bostadsrätt	2016
Byte armatur i trapphus	2015
Säkerhetsinstallation Tak	2015
Tilläggsisolering Vindar	2015

Planerat underhåll	År
Takbyte 3 hus	2021
Renovering av 2 gårdar	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Under det gångna året höjdes avgiften med 1,5% enligt styrelsens beslut, en justering för att säkerställa en stark ekonomi i föreningen.

Inga hyresrätter har omvandlats, och därmed har föreningen fortfarande tio hyresrätter som planeras att konverteras till bostadsrätt när de överlämnas till föreningen. Totalt är det 492 kvm i hyresrättsyta, med dagens marknadsvärde ca 20 mkr i realiserat kapital.

De projekt och investeringar som under året har krävt större investeringar är den fortsatta installationen av ett elektroniskt låssystem, samt renovering av en gård. Dessa investeringar bidrar till minskade utgifter på längre sikt och höjer värdet av våra fastigheter. Föreningen har även ett större underhållsarbete av taken i föreningen, ett arbete som beräknas färdigställas 2021.

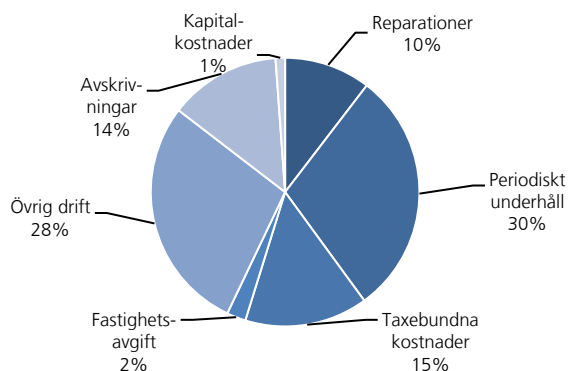
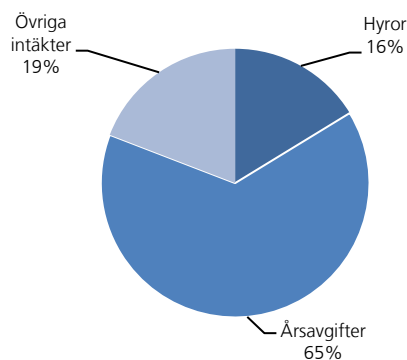
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 545 897	21 942 902
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 131 124	11 486 211
Finansiella intäkter	311	34 993
Medlemsinsatser	0	5 090 000
Ökning av kortfristiga skulder	206 160	254 365
	13 337 595	16 865 569
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	16 138 870	17 389 399
Finansiella kostnader	211 143	307 788
Ökning av kortfristiga fordringar	1 580 359	149 054
Minskning av långfristiga skulder	8 408 333	1 416 333
	26 338 705	19 262 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 544 788	19 545 897
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-13 001 110	-2 397 005

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Information & kommunikation

Kommunikationen till medlemmarna har under 2020 huvudsakligen gått via hemsidan, anslagstavlan i korsningen Tämnavägen/Sköntorpsvägen, utdelning till medlemmar samt informationsblad i portarna.

I samband med årsstämman erbjöds möjligheten att delta på videolänk och röstning via fullmakt.

Även vid årets styrelsemöten har möjlighet funnits att delta via video istället för fysisk närvaro vilket nyttjats av ett antal ledamöter.

Den månadsvisa besökstiden har under 2020 sammanfallit med datumen för styrelsens ordinarie styrelsemöte, vanligtvis den tredje torsdagen varje månad. Tiden är fortsatt densamma, 18:30-19:00. Även under dessa besökstider har det av förklarliga skäl varit avsevärt färre besökare.

Gemensamma lokaler

Föreningen upplåter två gemensamma lokaler att hyras av medlemmarna. En föreningslokal för max 30 personer (hyra 200 kr/dag) samt ett övernattningsrum (hyra 150 kr/natt).

Övernattningsrummet är väldigt uppskattat av medlemmarna och har hyrts frekvent av medlemmarna tidigare. Mot bakgrund av rådande pandemi har dock uthyrningen av både övernattningsrummet och föreningslokalen minskat drastiskt till ett fåtal uthyrningar det senaste halvåret.

Den planerade renoveringen av övernattningsrummet har p.g.a. pandemin försenats och planeras att utföras under februari till april 2021.

Fastigheter

Föreningens förvaltare har under året levt upp till våra förväntningar på ett bra sätt. Vi upplever en bra kontakt och ett gott samarbete.

Upprustningen av våra tak har fortsatt och under 2020 har renovering av tak utförts på Sköntorpsvägen 100-104, Sköntorpsvägen 108-112 och Sköntorpsvägen 114-118. Återstående tre hus är planerade att renoveras under 2021.

Vi har under året haft återkommande problem med föreningens avlopp. Det har uppstått stamstopp på flera adresser som fått åtgärdas genom akututryckning. Med bakgrund av detta utfördes under november månad stamspolning av alla avloppsledningar i föreningen. Återbesök kommer utföras under våren 2021 till det fåtal lägenheter vi inte gavs tillträde till när stamspolningen utfördes.

Utemiljö

Bergfast AB har under året hanterat löpande förvaltning av föreningens utemiljö. Förvaltningen har inneburit snöröjning och sandning vintertid samt generell trädgårdsskötsel såsom gräsklippning, häckklippning, skräpplock under vår, sommar och höst.

Våra urnor har under året omplanterats tre gånger, tidig vår med små påskliljor följt av sommarväxter samt höstplantering. Inköp och plantering sköts av trädgårdsgruppen.

En årlig lekplatsbesiktning har genomförts, med godkänt resultat.

Bevattningsslangar köptes in och väggmonterades i cykelrum på varje gård för att enklare kunna vattna våra växter och urnor på gårdarna.

Under året har mycket hänt i vår utemiljö, dels genom upphandlad entreprenad, men också genom trädgårdsgruppen, som detta år lagt extra mycket tid på arbete med föreningens utemiljö. Några av de arbeten som utförts redovisas här gårdsvis:

Tämnarvägen 28-40

Året inleddes med trädfällning som en förberedande åtgärd inför den kommande gårdsrenoveringen. Under våren gjorde trädgårdsgruppen ytterligare förberedande arbete när en träsarg monterades runt rabatten vid Tämnarvägen 32A och rabatterna jordförbättrades med ny jord och gödsel.

Under våren upphandlades renoveringen av gården. Di-er entreprenader AB kontrakterades och arbetet påbörjades i september. Renoveringen har inneburit en total uppfräschning av gården med belysning, kantsten runt rabatter, stenläggning vid entréer, cykelställ, asfaltering, nya sittmöbler, solstolar och en grill. I samband med renoveringen tillkom en extra markparkeringsplats. Kompletteringar som kommer utföras under våren 2021 är att den större eken ska belysas, parkeringsplatserna märkas upp genom målning på mark samt att omasfaltering ska ske av de delar där det idag bildas större vattenpölar.

Tämnarvägen 14-26

Rabatten kring dessa gårdar var eftersatt och ersattes i slutet av maj med ny plantering. Ett hundratal perenner beställdes av Bergfast och planterades ut av trädgårdsgruppen.

Den stora nyponrosen samt träd på gaveln av Tämnarvägen 22 beskars under året av trädgårdsgruppen.

Sköntorpsvägen 94-104

Under tidig vår gjordes en plantering i den outnyttjade runda sandlådan på gården. Planteringen av perenner designades och utfördes av Bergfast.

Sköntorpsvägen 108-120

Planteringen i rabatterna vid pergolan förtätades. Pergolan högtryckstvättades under sensommaren. Träbänkarna och bordet oljades in. En större insats genomfördes att föryngringsbeskära buskar och ge ny jord och gödsel i rabatten utanför Sköntorpsvägen 108-112. Arbetet utfördes av trädgårdsgruppen.

Sköntorpsvägen 99

Det stora buskaget utanför entrén föryngringsbeskars av trädgårdsgruppen. Rabatterna fick ny jord och gödsel.

Sköntorpsvägen 103

4 pallkragar för odling iordningställdes i skogspartiet bakom Sköntorpsvägen 103. Pallkragarna placerades i den ram som tidigare varit en sandlåda. Dessa pallkragar användes under säsongen av några av föreningens medlemmar till egen odling.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 227 st
Överlåtelse under året: 27 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 312
Tillkommande medlemmar: 41
Avgående medlemmar: 38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 315

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	601	584	584
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 244	1 306	1 077	1 394
Lån/m ² bostadsrättsyta	361	967	1 070	1 214
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	18	22
Värmekostnad/m ² totalyta	111	117	119	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	30	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	20	27	33
Soliditet (%)	95	91	91	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 754	-8 712	-4 002	-2 358
Nettoomsättning (tkr)	11 296	11 144	10 918	11 008

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 515 m² bostäder och 949 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	140 889 508	0	0	140 889 508
Upplåtelseavgifter	48 971 703	0	0	48 971 703
Fond för yttre underhåll	1 101 462	1 101 462	-1 132 826	1 132 826
S:a bundet eget kapital	190 962 673	1 101 462	-1 132 826	190 994 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-24 889 225	-1 101 462	-7 578 684	-16 209 079
Årets resultat	-5 754 105	-5 754 105	8 711 510	-8 711 510
S:a ansamlad förlust	-30 643 330	-6 855 567	1 132 826	-24 920 589
S:a eget kapital	160 319 343	-5 754 105	0	166 073 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 754 105
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 787 764
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 101 462</u>
summa balanserat resultat	-30 643 331

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>1 101 462</u>
-29 541 869

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 296 263	11 144 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 834 861	341 903
Summa rörelseintäkter		13 131 124	11 486 211
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-14 290 303	-15 574 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 412 095	-1 454 232
Personalkostnader	Not 6	-436 472	-360 566
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 535 527	-2 535 527
Summa rörelsekostnader		-18 674 397	-19 924 926
RÖRELSERESULTAT		-5 543 273	-8 438 715
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311	34 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 143	-307 788
Summa finansiella poster		-210 832	-272 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 754 105	-8 711 510
ÅRETS RESULTAT		-5 754 105	-8 711 510

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	159 150 431	161 653 158
Maskiner	Not 9	51 416	84 217
Summa materiella anläggningstillgångar		159 201 847	161 737 374
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 201 847	161 737 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 583 052	16 820
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 120 604	7 849 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	466 861	466 210
Summa kortfristiga fordringar		5 170 517	8 332 095
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 592 702	11 851 876
Summa kassa och bank		3 592 702	11 851 876
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 763 220	20 183 971
SUMMA TILLGÅNGAR		167 965 067	181 921 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 861 211	189 861 211
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 101 462	1 132 826
Summa bundet eget kapital		190 962 673	190 994 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 889 225	-16 209 079
Årets resultat		-5 754 105	-8 711 510
Summa fritt eget kapital		-30 643 330	-24 920 589
SUMMA EGET KAPITAL		160 319 343	166 073 448
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 995 827
Summa långfristiga skulder		0	4 995 827
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 995 827	8 408 333
Leverantörsskulder		1 181 133	621 742
Skatteskulder		35 523	23 199
Övriga skulder		120 172	32 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 313 069	1 766 022
Summa kortfristiga skulder		7 645 724	10 852 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 965 067	181 921 345

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	8 479 523	8 331 791
Hyror bostäder	612 076	642 812
Hyror lokaler momspliktiga	205 150	201 902
Hyror lokaler	846 922	834 368
Hyror parkering	194 024	193 294
Hyror garage	229 757	212 735
Hyror förråd	48 581	49 777
Kabel-TV intäkter	311 880	311 765
Bredbandsintäkter	284 760	284 655
Hysesrabatt	-9 781	0
Värmeintäkter	55 581	55 581
Återvunna fordringar ej moms	7 049	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 825	0
Gästlägenhet	19 171	25 600
Öresutjämning	-254	28
	11 296 263	11 144 309

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader moms	1 260 729	0
	Försäkringsersättning	273 000	0
	Återbäring försäkringsbolag	139 357	240 500
	Övriga intäkter	161 775	101 403
		1 834 861	341 903
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	101 356	167 356
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	297 687	284 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	56 765	101 340
	Snöröjning/sandning	46 361	150 560
	Städning entreprenad	597 614	739 531
	Städning enligt beställning	41 530	4 240
	Hissbesiktning	28 501	7 849
	Myndighetstillsyn	40 904	37 437
	Bevakning	3 555	5 268
	Gemensamma utrymmen	0	1 715
	Garage/parkering	1 372	936
	Gård	12 039	18 013
	Serviceavtal	66 151	54 207
	Förbrukningsmateriel	35 308	36 485
	Teleport/hissanläggning	5 237	0
	Brandskydd	51 219	80 967
	Fordon	0	251
		1 385 600	1 690 279
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	23 872	0
	Lokaler	3 897	0
	Förskola	51 016	53 377
	Gemensamma utrymmen	0	1 898
	Tvättstuga	101 366	83 533
	Entré/trapphus	27 189	6 344
	Lås	10 874	44 999
	Installationer	0	120 618
	VVS	139 314	61 993
	Värmeanläggning/undercentral	8 736	2 392
	Ventilation	29 482	228 311
	Elinstallationer	1 153 738	11 824
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	166 417	65 447
	Hiss	105 253	184 475
	Tak	101 489	9 303
	Fönster	0	5 852
	Balkonger/altaner	0	2 479
	Mark/gård/utemiljö	18 295	28 684
	Garage/parkering	0	13 037
	Skador/klotter/skadegörelse	11 344	46 126
	Vattenskada	5 623	2 128
		1 957 904	972 821

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	241 496
	Förskola	0	25 000
	Tvättstuga	0	86 465
	Läs	0	451 532
	VVS	231 833	0
	Tak	4 085 316	5 297 802
	Fönster	197 018	1 321 954
	Mark/gård/utemiljö	1 073 511	71 201
		5 587 679	7 495 449
	Taxebundna kostnader		
	El	351 314	330 992
	Värme	1 711 611	1 812 879
	Vatten	401 029	470 717
	Sophämtning/renhållning	334 250	312 795
	Grovsopor	0	8 782
		2 798 203	2 936 165
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	136 060	134 679
	Självrisk	46 211	41 908
	Markhyra/vägavgift/avgäld	15 864	15 693
	Tomträttsavgäld	1 162 200	1 162 200
	Kabel-TV	396 221	363 705
	Bredband	364 148	333 813
		2 120 704	2 051 998
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	440 213	427 889
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	14 290 303	15 574 601

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	16 773	39 923
	Juridiska åtgärder	216 483	120 012
	Inkassering avgift/hyra	6 750	7 650
	Hyresförluster	0	2 124
	Revisionsarvode extern revisor	29 303	29 802
	Föreningskostnader	9 998	29 778
	Styrelseomkostnader	19 329	208
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 839
	Studieverksamhet	1 235	0
	Förvaltningsarvode	735 449	724 400
	Förvaltningsarvoden övriga	73 696	0
	Administration	10 678	13 240
	Korttidsinventarier	0	74 790
	Konsultarvode	292 402	404 466
		1 412 095	1 454 232

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	333 333	275 250
	Sociala kostnader	103 139	85 316
		436 472	360 566
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 739 301	1 739 301
	Förbättringar	763 425	763 425
	Maskiner	32 801	32 801
		2 535 527	2 535 527
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	189 198 623	189 198 623
	Utgående anskaffningsvärde	189 198 623	189 198 623
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 545 466	-25 042 739
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 502 726	-2 502 726
	Utgående avskrivning enligt plan	-30 048 192	-27 545 466
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 150 431	161 653 158
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	179 200 000	179 200 000
	Taxeringsvärde mark	187 954 000	187 954 000
		367 154 000	367 154 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	357 000 000	357 000 000
	Lokaler	10 154 000	10 154 000
		367 154 000	367 154 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	574 584	574 584
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	574 584	574 584
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-490 368	-457 567
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 801	-32 801
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-523 169	-490 368
	Redovisat restvärde vid årets slut	51 416	84 217

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	168 519	154 935
	Klientmedel hos SBC	2 952 085	7 694 022
	Inkasso	0	108
		3 120 604	7 849 065

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	34 055	33 894
	Kabel-TV	99 055	99 055
	Serviceavtal	9 159	8 811
	Bredband	30 346	30 345
	Tomträttsavgäld	290 550	290 550
	Bevakning	3 696	3 555
		466 861	466 210

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 132 826	1 631 364
	Reservering enligt stadgar	1 101 462	1 101 462
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 132 826	-1 600 000
	Vid årets slut	1 101 462	1 132 826

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	8 408 333	Lån löst
Handelsbanken	3,420 %	4 995 827	4 995 827	2021-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 995 827	13 404 160	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 995 827	-8 408 333	
		0	4 995 827	

Om fem år planerar föreningen att vara skuldfria.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	116 818 250	116 818 250
Ägrarkivet	4 968 750	4 968 750
	121 787 000	121 787 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	47 010	79 618
El	34 967	23 142
Värme	219 850	230 969
Vatten	0	100 823
Sophämtning	40 029	67 056
Extern revisor	30 000	30 000
Arvoden	0	130 400
Sociala avgifter	0	40 972
Ränta	28 002	47 570
Avgifter och hyror	858 821	1 003 999
VVS	32 475	0
Städning enligt beställning	3 900	0
Lokaler	3 897	0
Snöröjning	14 118	0
Ventilation	0	5 162
Tvättstuga	0	1 632
Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 666
Fastighetsskötsel beställning	0	1 013
	1 313 069	1 766 022

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

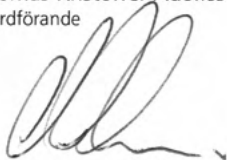
Takreoveringarna kommer färdigställas år 2021. Eventuell OVK besiktning kommer ske detta år. Föreningens lån kommer villkorsändras 30 april och kommer omförhandlas av styrelsen.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 30 / 4 2021



Tomas Kristoffer Adolfsson
Ordförande



Sven Marcus Glad
Ledamot



Khalid Rashid
Ledamot



Maja Cecilia Claesson
Ledamot



Torbjörn Petersson
Ledamot



Max Alexander Strandberg
Ledamot



Lina Anna Karolina Wallén
Ledamot

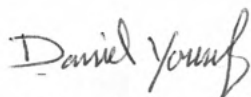
Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Birgitta Elisabeth Enquist
Intern revisor



Karin Maria Imark
Intern revisorssuppleant



Daniel Yousif

BoRevision AB

2021-05-05

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Hjälmarens-Sköntorp för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

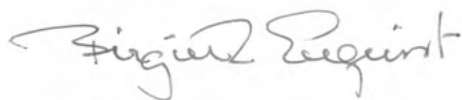
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Internrevisors ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god redovisningssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Stockholm 2021-5-3



Birgitta Enquist

Revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	8 528 000	8 479 523	8 320 000
Hyror bostäder	612 000	612 076	612 000
Hyror lokaler momspliktiga	205 000	205 150	201 000
Hyror lokaler	846 000	846 922	834 000
Hyror parkering	195 000	194 024	186 000
Hyror garage	233 000	229 757	198 000
Hyror förråd	48 000	48 581	47 000
Kabel-TV intäkter	311 000	311 880	311 000
Bredbandsintäkter	284 000	284 760	284 000
Hyesrabatt	0	-9 781	0
Värmeintäkter	48 000	55 581	48 000
Återvunna fordringar ej moms	0	7 049	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 825	0
Gästlägenhet	15 000	19 171	15 000
Öresutjämning	0	-254	0
Fakturerade kostnader moms	0	1 260 729	0
Försäkringersättning	0	273 000	0
Återbäring försäkringsbolag	0	139 357	0
Övriga intäkter	0	161 775	0
	11 325 000	13 131 124	11 056 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-113 000	-101 356	-85 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-213 000	-297 687	-213 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-103 000	-56 765	-103 000
Snöröjning/sandning	-300 000	-46 361	-300 000
Städning entreprenad	-600 000	-597 614	-757 000
Städning enligt beställning	-4 000	-41 530	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-130 000	0	0
Hissbesiktning	-10 000	-28 501	-10 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-40 904	-4 000
Bevakning	-6 000	-3 555	-6 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-4 000
Garage/parkering	-1 000	-1 372	-1 000
Gård	-10 000	-12 039	-5 000
Serviceavtal	-57 000	-66 151	-55 000
Förbrukningsmateriel	-22 000	-35 308	-14 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-5 237	-3 000
Brandskydd	-85 000	-51 219	-119 000
	-1 678 000	-1 385 600	-1 682 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-677 000	0	-530 000
Brf Lägenheter	0	-23 872	0
Lokaler	0	-3 897	0
Förskola	0	-51 016	0
Tvättstuga	0	-101 366	0
Entré/trapphus	0	-27 189	0
Lås	0	-10 874	0
VVS	0	-139 314	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 736	0
Ventilation	0	-29 482	0
Elinstallationer	0	-1 153 738	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-166 417	0
Hiss	0	-105 253	0
Tak	0	-101 489	0
Mark/gård/utemiljö	0	-18 295	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 344	0
Vattenskada	0	-5 623	0

-677 000 -1 957 904 -530 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-708 000	0	-869 000
Lokaler	-750 000	0	0
Sophantering/återvinning	-100 000	0	0
VVS	0	-231 833	0
Tak	-3 579 232	-4 085 316	-4 875 000
Fönster	0	-197 018	0
Mark/gård/utemiljö	-2 000 000	-1 073 511	0

-7 137 232 -5 587 679 -5 744 000

Taxebundna kostnader

El	-345 000	-351 314	-295 000
Värme	-1 887 000	-1 711 611	-1 917 000
Vatten	-471 000	-401 029	-464 000
Sophämtning/renhållning	-326 000	-334 250	-295 000
Grovsopor	-10 000	0	-8 000

-3 039 000 -2 798 203 -2 979 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-141 000	-136 060	-138 000
Självrisk	0	-46 211	0
Markhyra/välgavgift/avgäld	-17 000	-15 864	-17 000
Tomträttsavgäld	-1 163 000	-1 162 200	-1 163 000
Kabel-TV	-379 000	-396 221	-354 000
Bredband	-348 000	-364 148	-382 000

-2 048 000 -2 120 704 -2 054 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-441 000	-440 213	-428 000
-------------------------------	----------	----------	----------

-441 000 -440 213 -428 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-42 000	-16 773	-15 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-216 483	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-6 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-29 303	-31 000
Föreningskostnader	-30 000	-9 998	-46 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-19 329	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	0	0
Studieverksamhet	0	-1 235	0
Förvaltningsarvode	-762 000	-735 449	-740 000
Förvaltningsarvoden övriga	-24 000	-73 696	-21 000
Administration	-32 000	-10 678	-42 000
Konsultarvode	-125 000	-292 402	0

-1 106 000 -1 412 095 -953 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-300 000	-313 583	-300 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-4 000
Övriga arvoden	-2 000	-15 750	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-93 000	-103 139	-93 000
	-399 000	-436 472	-399 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 740 000	-1 739 301	-1 740 000
Förbättringar	-764 000	-763 425	-764 000
Maskiner	-33 000	-32 801	-33 000
	-2 437 000	-2 535 527	-2 537 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-18 962 232	-18 674 397	-17 306 000
RÖRELSERESULTAT	-8 037 232	-5 543 273	-6 250 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	311	0
Låneräntor	-171 000	-210 856	-265 000
Övriga räntekostnader	0	-287	0
	-171 000	-210 832	-265 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-8 208 232	-5 754 105	-6 515 000
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	0	0	-8 408 333
	0	0	-8 408 333
RESULTAT	-8 208 232	-5 754 105	-14 923 333

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se