



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hjälmen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hjälmen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjälmen 1		1952 och 1953
Plymen 1		1953
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar I Kalmar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	förråd	274
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 862
12	garageplatser	210
43	p-platser	0
Totalt 193 objekt		7 346

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 69 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Wildenius	Ordförande	2024-01-01	
Göran Palm	Ledamot	2024-05-21	
Maria Långberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Anna Nilsson	Ledamot	2024-05-21	
Erika Granström	Ledamot	2024-01-01	2024-05-21
Filip Elmersson	Ledamot	2024-01-01	
Isac Almén	Ledamot	2024-01-01	2024-05-21
Kasper Hultgren	Ledamot	2024-01-01	
Bo Olsson	Suppleant	2024-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kasper Hultgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcus Wildenius, Filip Elmersson, Isac Almén och Kasper Hultgren.

Revisorer har varit: Kerstin Kamsten vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Charlotte Ståhl (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-22.

Under året har styrelsen fortsatt att diskutera trygghetsfrågorna samt arbetat med att se över regler kring andrahandsuthyrning och de kriterier som bör gälla vid en andrahandsuthyrning. På underhållssidan har vi dels gjort arbete i egen regi som att renovera lekplatsen och vi har tagit fram ett pingisrum till föreningen medlemmar. .
Under år 2024 har vi även bytt resterande garageportar vilket kommer resultera i lägre driftkostnader. De åtgärder som vi gjort i år kommer vi fortsätta med nästa år för att få en bättre driftsekonomi.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts enligt nedan:

Årtal	Åtgärd
1995	Stambyte
2005	Tak, skorstenar, stuprör, rännor, balkonger
2007	Byte av lägenhetsdörrar
2013	Byte av lägenhetsdörrar Renovering av föreningens samlings och uthyrningslokal, ytterportar Ventilation har försetts med rörelsesensor Renovering av pumpar
2014	Bytt tidlås på dörrarna till digitala
2015	Byte av avstängningsventiler i badrum Byte av parkeringsbelysning till LED på Ledungsvägen 10 Målning av vindskivor och burspråk Utemiljö Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18
2016	Målning av källargolv, Jägarvägen 2 och Riddaregatan 18 Klinkersläggning i torkrummen, Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18
2017	OVK-besiktning
2019	Färdigställande yttermiljö. Klinker lagt i torkrum Riddaregatan 7 Färdigställande av 9 st P-platser
2020	Energideklaration
2021	Installation av portlås i samtliga trapphus
2022	Installation av laddpunkt för elbil
2023	Ny torktumlare är installerad på Riddaregatan 18
2023	Taktvätt på miljöhuset samt målning av vindsskivor
2023	Belysning installerad till uteplatsen på Ledungsvägen, Riddaregatan 7 samt Jägarevägen
2023	Energikartläggning av samtliga fastigheter
2024	Nytt styrsystem, fjärrvärmecentral, termostater ventiler och termostater i alla lägenheterna på Riddaregatan 18. Nytt styr och reglersystem på Jägarevägen 2. Ny frånluftsfläkt i samlingslokalen samt i styrelserummet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Underhåll av tak
2025	Energibesparande åtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 171 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	218	201	224	158
Skuldsättning, kr/kvm	744	784	887	975	1 028
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	796	839	949	1 005	1 060
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	189	171	163	179	169
Årsavgifter, kr/kvm	641	641	641	641	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	629	632	626	667	611
Nettoomsättning, tkr	4 617	4 575	4 601	4 576	4 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	670	917	1 076	1 175	524
Soliditet, %	65	66	62	58	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsaviften ingår värme, vatten, tv och bredband. El ingår inte år årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	212 875	0	0	212 875
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 667 234	0	-102 935	5 564 299
S:a bundet eget kapital, kr	5 880 109	0	-102 935	5 777 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 167 705	916 903	102 935	7 187 543
Årets resultat, kr	916 903	-916 903	669 924	669 924
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 084 608	0	772 859	7 857 467
S:a eget kapital, kr	12 964 717	0	669 924	13 634 641

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 409 000 kr samt ianspråktagande skett med 511 935 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 084 608
Årets resultat, kr	669 924
Reservation till underhållsfond, kr	-409 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	511 935
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 857 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 857 467

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 617 346	4 574 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	69 771
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 617 346	4 644 490
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 563 313	-2 501 171
Underhåll enligt plan	Not 5	-511 935	-359 202
Övriga externa kostnader	Not 6	-393 307	-321 598
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-236 724	-236 145
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-363 987	-327 187
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 069 265	-3 745 303
RÖRELSERESULTAT		548 081	899 186
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		201 864	106 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 961	-88 635
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 060	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		121 843	17 717
ÅRETS RESULTAT		669 924	916 903

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 372 365	9 812 244
Inventarier och installationer	Not 11	4 107	8 215
Summa materiella anläggningstillgångar		10 376 472	9 820 459
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 376 972	9 820 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 963	7 218
Kundfordringar		0	33 083
Avräkningskonto HSB		2 078 632	2 417 487
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 168	13 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	282 401	261 168
Summa kortfristiga fordringar		2 377 164	2 732 826
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	8 194 939	7 148 438
Summa kortfristiga placeringar		8 194 939	7 148 438
Kassa och bank			
Kassa		173	173
Bank	Not 16	600	5 028
Summa kassa och bank		773	5 201
Summa omsättningstillgångar		10 572 876	9 886 465
SUMMA TILLGÅNGAR		20 949 847	19 707 424



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	212 875	212 875
Fond för yttre underhåll	5 564 299	5 667 234
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 777 174	5 880 109
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 187 543	6 167 705
Årets resultat	669 924	916 903
<i>Summa fritt eget kapital</i>	7 857 467	7 084 608
Summa eget kapital	13 634 641	12 964 717
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 371 479
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 371 479	5 462 795
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 091 316	297 656
Medlemmarnas inre fond	Not 18	41 241
Leverantörsskulder	1 278 907	395 500
Aktuell skatteskuld	Not 19	22 685
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	4 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	505 229
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 943 727	1 279 912
Summa skulder	7 315 206	6 742 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 949 847	19 707 424

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	548 081	899 186
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	363 987	327 187
Övriga poster	0	0
	912 068	1 226 373
Erhållen ränta	184 806	73 630
Erlagd ränta	-79 159	-88 834
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 060	-600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 016 655	1 210 569
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 865	-10 455
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	870 354	101 686
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 920 874	1 301 800
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-920 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-920 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-297 656	-754 736
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-297 656	-754 736
ÅRETS KASSAFLÖDE	703 218	547 064
Likvida medel vid årets början	9 571 125	9 024 062
Likvida medel vid årets slut	10 274 343	9 571 125
	703 218	547 064

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	4 398 984	4 398 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	121 950	91 700
Hysesintäkt övrigt	58 759	52 984
Konsumtionsavgift el	0	18
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 579	10 083
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 411	18 906
Övriga primära intäkter och ersättningar	-337	2 043
	4 617 346	4 574 719

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	69 771
	0	69 771

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-136 244	-130 863
El	-171 426	-183 575
Uppvärmning	-816 068	-737 664
Vatten	-399 825	-332 934
Renhållning	-176 755	-192 067
TV, bredband, iptelefoni	-283 564	-284 476
Serviceavtal	-25 489	-20 833
Förvaltningskostnader	-274 452	-307 540
Försäkringar	-67 781	-69 726
Fastighetsskatt	-198 890	-193 970
Övriga driftskostnader	-12 819	-47 524
	-2 563 313	-2 501 171

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-15 380	-84 609
Underhåll installationer	-211 688	-75 313
Underhåll tak	-5 250	0
Underhåll garage och bilplatser	-279 617	-119 125
Underhåll övrigt	0	-80 155
	-511 935	-359 202

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 500	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-176 388	-153 282
Kostnader andrahandsupplåtelse	-286	0
Kostnader överlåtelse och panter	-24 849	-25 259
Föreningsverksamhet	-1 200	-868
Kontorsutrustning och -material	0	-1 186
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 476	-15 769
Konsulter	-27 500	-20 000
Förbrukningsinventarier	-34 834	-39 511
Medlemsavgifter HSB	-52 960	-48 484
Stämma och styrelse	-6 231	-3 364
Kundförluster m m	-33 083	0
	-393 307	-321 598

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-90 100	-90 750
Vicevärdsarvode	-84 996	-84 996
Övriga arvoden	-2 000	-1 500
Revisionsarvode	-4 000	-3 200
Sociala avgifter	-55 628	-55 699
	-236 724	-236 145

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-331 000	-294 200
Markanläggningar	-28 879	-28 879
Installationer och inventarier	-4 108	-4 108
	-363 987	-327 187

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Låneaviseringsavgifter	-1 060	-600
	-1 060	-600

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 609 769	31 609 769
Årets investering byggnader	920 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	123 808	123 808
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	577 572	577 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 231 149	32 311 149

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 186 163	-21 891 963
Årets avskrivningar byggnader	-331 000	-294 200
Ingående avskrivningar markanläggningar	-312 742	-283 863
Årets avskrivningar markanläggningar	-28 879	-28 879
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 858 784	-22 498 905

Utgående redovisat värde**10 372 365** **9 812 244**

Redovisade värden byggnader

10 012 606 9 423 606

Redovisade värden mark

123 808 123 808

Redovisade värden markanläggningar

235 951 264 830

Fastighetsbeteckning: Hjälmen 1, Plymen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	50 000 000	20 400 000	70 400 000	70 400 000
Lokaler	1953	329 000	0	329 000	0
		50 329 000	20 400 000	70 729 000	70 400 000

Ställda säkerheter**2024-12-31** **2023-12-31**

Fastighetsinteckning	12 326 800	12 326 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 326 800	12 326 800

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	52 039	52 039
Utgående anskaffningsvärden	52 039	52 039

Ingående avskrivningar

-43 824 -39 716

Årets avskrivningar

-4 108 -4 108

Utgående avskrivningar

-47 932 -43 824

Utgående redovisat värde**4 107** **8 215**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

14 168

13 871

14 168**13 871****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

78 187

75 330

Förutbetalad kabel-TV och bredband

70 899

71 339

Förutbetalad fastighetsskötsel

17 624

17 624

Upplupna ränteintäkter

51 518

34 460

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 173

62 415

282 401**261 168****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

0

750 000

Placering HSB 6 mån

3,40%

2025-05-27

1 000 000

1 500 000

Placering HSB 12 mån

2,90%

2025-11-27

1 500 000

0

Placering HSB 12 mån

3,70%

2025-08-26

2 000 000

2 000 000

Placering HSB 12 mån

3,70%

2025-08-23

750 000

0

Länsförsäkringar Bank

2 944 939

2 898 438

8 194 939**7 148 438****Not 16 BANK**

Länsförsäkringar Bank

600

5 028

600**5 028****Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntebärande

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Länsförsäkringar Hypotek AB

1,45%

2028-09-30

2 712 360

0

Länsförsäkringar Hypotek AB

1,37%

2027-09-30

464 049

53 036

Länsförsäkringar Hypotek AB

1,20%

2025-12-31

892 872

99 212

Länsförsäkringar Hypotek AB

1,28%

2027-12-31

846 868

31 364

Länsförsäkringar Hypotek AB

1,69%

2026-12-31

297 404

33 044

Länsförsäkringar Hypotek AB

1,70%

2027-03-31

249 242

81 000

5 462 795**297 656**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 371 479

Nästa års amortering av långfristig skuld

198 444

Lån som ska konverteras inom ett år

892 872

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 091 316

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 190 624

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 974 515

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

41 241

42 845

Uttag

0

-1 604

41 241**41 241**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	20 283	18 366
Slutskatteskuld föregående år	2 402	0
	<u>22 685</u>	<u>18 366</u>
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 124	2 124
Arbetsgivaravgifter	2 225	2 225
	<u>4 349</u>	<u>4 349</u>
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	112 814	108 238
Upplupna räntekostnader	1 786	1 984
Upplupen revision	16 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	374 629	380 826
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 251
	<u>505 229</u>	<u>522 800</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna Nilsson

Filip Elmersson

Göran Palm

Kasper Hultgren

Marcus Wildenius

Maria Långberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Kamsten
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjälmen i Kalmar, org.nr. 732400-0855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjälmen i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hjälmen i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Kamsten
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hjälmen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS WILDENIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:01:54



ANNA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 21:36:35



KASPER HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 06:26:24



FILIP ELMERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:07:30



MARIA LÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:38:47



GÖRAN PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:48:38



KERSTIN KAMSTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:43:55



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:01:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Hjälmen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN KAMSTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:41:17



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:01:11



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.