



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hjälmen i Kalmar

MEDLEM I HSB



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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hjärmen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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:

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

Föreningen äger fastigheterna ovan i Kalmar kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6862
12	garageplatser	210
43	p-platser	0
Totalt 175 objekt		7072

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

MD
R

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Ågren	Ordförande	2022-01-01	2022-06-17
Marcus Wildenius	Ordförande	2022-06-17	
Lena Johansson	Ledamot	2022-01-01	2022-06-17
Lena Johansson	Suppleant	2022-06-17	
Anne-Lie Löfblad	Ledamot	2022-01-01	2022-06-17
Maria Långberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Magnus Stjernlöf	Ledamot	2022-01-01	
Erika Granström	Ledamot	2022-01-01	
Filip Elmersson	Ledamot	2022-06-17	
Isac Almén	Ledamot	2022-06-17	
Joakim Yen	Suppleant	2022-01-01	2022-06-17
Kasper Hultgren	Suppleant	2022-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Stjernlöf och Lena Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Ågren, Lena Johansson, Marcus Wildenius, Filip Elmersson, Isac Almén.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 14 medlemmar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-19.

Styrelsen är överens om att vi behöver fortsätta underhållet och bland annat satsa på solceller för att möta framtiden och optimera energiförbrukningen.

Under året har även MSB gjort en besiktning av skyddsrummen som är godkända men mindre justeringar behöver göras bland annat genom bättre skyltning.

Styrelsen kommer arbeta för att bostadsrättsinnehavarna ska kunna känna sig trygga i området. Vi kommer arbeta med belysningspunkter som en viktig del. Vi vill ha en aktiv förening som kan erbjuda ett mervärde för våra bostadsrättsinnehavare som till exempel gym, grillplats, uteplatser, övernattningslägenhet och aktivitetsspel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts enligt nedan:

Årtal	Ändamål
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

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

Föreningen avser att se över taken på alla byggnader och planera för solceller. Vindskivor behöver bytas samt lagning av fasad. Miljöhuset behöver tvättas, takrengöring samt målning. Garageportar behöver ses över samt att föreningen planerar för att rusta upp uteplatserna med belysning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	215	224	158	203	207
Skuldsättning, kr/kvm	949	1 005	1 060	1 115	1 170
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	175	179	169	173	173
Driftskostnad, kr/kvm	362	354	358	360	357
Årsavgifter, kr/kvm	641	641	588	641	641
Totala intäkter, kr/kvm	671	667	611	665	666
Nettoomsättning, tkr	4 601	4 576	4 196	4 564	4 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 076	1 175	524	524	1 022
Soliditet, %	62	58	54	52	50

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

MD
76

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	5 188 488	0	375 948	5 564 436
S:a bundet eget kapital, kr	5 401 363	0	375 948	5 777 311
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 395 782	1 174 933	-375 948	5 194 767
Årets resultat, kr	1 174 933	-1 174 933	1 075 737	1 075 737
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 570 715	0	699 789	6 270 504
S:a eget kapital, kr	10 972 078	0	1 075 737	12 047 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 451 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 052 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	5 570 715
Årets resultat, kr	1 075 737
Reservation till underhållsfond, kr	-451 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 052
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 270 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 270 504

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

MY
PL

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 601 083	4 575 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 402
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 601 083	4 578 913
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 481 499	-2 431 445
Underhåll enligt plan	Not 5	-75 052	-38 541
Övriga externa kostnader	Not 6	-304 829	-282 523
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-238 258	-214 677
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-327 187	-326 288
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 426 825	-3 293 473
RÖRELSERESULTAT		1 174 258	1 285 440
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 214	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 000	-109 807
Övriga finansiella poster	Not 9	-735	-700
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-98 521	-110 507
ÅRETS RESULTAT		1 075 737	1 174 933

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 135 323	10 449 410
Inventarier och installationer	Not 11	12 323	16 431
Summa materiella anläggningstillgångar		10 147 646	10 465 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 148 146	10 466 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		2 991	8 844
Kundfordringar		33 083	0
Avräkningskonto HSB		5 163 740	5 237 988
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	17 312	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	218 177	207 507
Summa kortfristiga fordringar		5 435 302	5 454 339
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 854 494	2 852 431
Summa kortfristiga placeringar		3 854 494	2 852 431
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		173	673
Bank	Not 16	5 655	29 107
Summa kassa och bank		5 828	29 780
Summa omsättningstillgångar		9 295 624	8 336 550
SUMMA TILLGÅNGAR		19 443 770	18 802 891

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	212 875	212 875
Fond för yttre underhåll	5 564 436	5 188 488
Summa bundet eget kapital	5 777 311	5 401 363
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 194 767	4 395 782
Årets resultat	1 075 737	1 174 933
Summa fritt eget kapital	6 270 503	5 570 715
Summa eget kapital	12 047 814	10 972 077
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 760 451
Summa långfristiga skulder	5 760 451	6 058 107
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	754 736	835 856
Medlemmarnas inre fond	Not 18	42 845
Leverantörsskulder	321 491	385 894
Aktuell skatteskuld	Not 19	9 966
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	4 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	502 118
Summa kortfristiga skulder	1 635 505	1 772 706
Summa skulder	7 395 956	7 830 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 443 770	18 802 891

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

0 tkr
0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 398 984	4 398 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 936	76 610
Hysesintäkt övrigt	57 762	59 156
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 608	32 350
Övriga fakturerade kostnader	0	8 418
Övriga primära intäkter och ersättningar	38 793	-7
	4 601 083	4 575 511
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	3 402
	0	3 402
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-251 590	-145 278
El	-164 532	-152 989
Uppvärmning	-755 487	-792 403
Vatten	-279 397	-286 133
Renhållning	-166 502	-167 325
TV, bredband, iptelefoni	-288 605	-283 252
Serviceavtal	-34 633	-40 918
Förvaltningskostnader	-282 406	-318 198
Försäkringar	-53 119	-61 159
Fastighetsskatt	-185 570	-177 760
Övriga driftskostnader	-19 657	-6 031
	-2 481 499	-2 431 445
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-38 541
Underhåll installationer	-65 578	0
Underhåll övrigt	-9 474	0
	-75 052	-38 541
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 250	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-149 552	-143 977
Kostnader överlåtelse och panter	-25 821	-35 455
Föreningsverksamhet	-3 443	-8 962
Kontorsutrustning och -material	-2 775	-1 664
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 540	-17 301
Konsulter	-17 143	-8 400
Förbrukningsinventarier	-26 238	-747
Medlemsavgifter HSB	-44 552	-43 997
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-9 877
Stämma och styrelse	-7 515	-394
	-304 829	-282 523

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-88 500	-74 414
Löner för anställda	-4 000	0
Vicevärdsarvode	-84 996	-84 996
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-3 200	-3 200
Sociala avgifter	-56 062	-50 567
	-238 258	-214 677
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-294 200	-293 301
Markanläggningar	-28 879	-28 879
Installationer och inventarier	-4 108	-4 108
	-327 187	-326 288
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Låneaviseringsavgifter	-735	-700
	-735	-700



2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 600 776	31 262 751
Årets investering byggnader	8 993	338 025
Ingående anskaffningsvärde mark	123 808	123 808
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	577 572	577 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 311 149	32 302 156

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 597 762	-21 304 461
Årets avskrivningar byggnader	-294 201	-293 301
Ingående avskrivningar markanläggningar	-254 984	-226 105
Årets avskrivningar markanläggningar	-28 879	-28 879
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 175 826	-21 852 746

Utgående redovisat värde

10 135 323 10 449 410

Redovisade värden byggnader	9 717 806	10 003 014
Redovisade värden mark	123 808	123 808
Redovisade värden markanläggningar	293 709	322 588

Fastighetsbeteckning: Hjalmen 1, Plymen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	50 000 000	20 400 000	70 400 000	62 800 000
Lokaler	1953	329 000	0	329 000	268 000
		50 329 000	20 400 000	70 729 000	63 068 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

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	31 500
Årets investeringar	0	20 539
Utgående anskaffningsvärden	52 039	52 039

Ingående avskrivningar	-35 608	-31 500
Årets avskrivningar	-4 108	-4 108
Utgående avskrivningar	-39 716	-35 608

Utgående redovisat värde

12 323 16 431

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

MD
P

		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto		11 317	0		
Övriga kortfristiga fordringar		5 995	0		
		17 312	0		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring		69 726	64 217		
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning		0	0		
Förutbetalad kabel-TV och bredband		72 092	72 077		
Förutbetalad administration		0	0		
Förutbetalad fastighetsskötsel		17 624	17 624		
Upplupen intäkt el, värme, vatten		0	0		
Upplupna ränteintäkter		1 138	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 597	53 589		
		218 177	207 507		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	0,45%	1 000 000	0		
Länsförsäkringar Bank		2 854 494	2 852 431		
		3 854 494	2 852 431		
Not 16 BANK					
Länsförsäkringar Bank		5 655	29 107		
		5 655	29 107		
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteändring	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	570 121	53 036
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,20%	2025-12-31	1 091 296	99 212
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,28%	2027-12-31	909 596	31 364
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,69%	2026-12-31	363 492	33 044
Länsförsäkringar Hypotek AB		4,29%	2022-12-31	457 080	81 120
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,70%	2027-03-31	411 242	81 000
				6 515 187	378 776
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 760 451
Nästa års amortering av långfristig skuld					297 656
Lån som ska konverteras inom ett år					457 080
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					754 736
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 515 104
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 621 307
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					42 845
					42 845

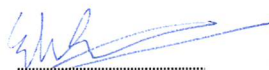


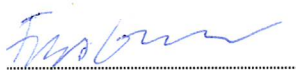
	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	9 966	8 448
Slutskatteskuld föregående år	0	6 244
	9 966	14 692
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 124	2 124
Arbetsgivaravgifter	2 225	2 225
	4 349	4 349
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	123 639	123 835
Upplupna räntekostnader	2 183	2 381
Upplupen revision	13 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 021
Förutbetalda årsavgifter och hyror	359 926	346 074
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 370	759
	502 118	489 070

Kalmar

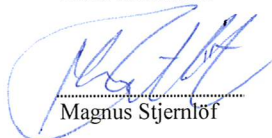
6 / 4

2023


 Erika Granström


 Filip Elmersson

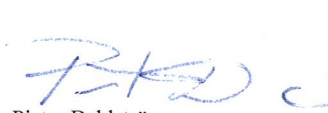

 Isac Almén

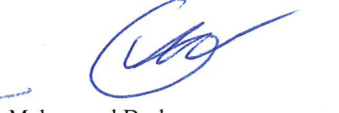

 Magnus Stjernlöf


 Marcus Wildenius


 Maria Långberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-4-13


 Pieter Dahlström
 Revisor vald av föreningsstämman


 Mohammed Daabas
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

90

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjärmen i Kalmar för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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 från BoRevision 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. Risken 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.

MD

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 2022 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 revisionssed 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, medelförvaltningen 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 överträdelse 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 den 13 / 4 2023



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pieter Dahlström
Av föreningen vald revisor