



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hjärmen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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
Hjärmen 1		1952 och 1953
Plymen 1		1953

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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.

1/6

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Wildenius	Ordförande	2023-01-01	
Maria Långberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Magnus Stjernlöf	Ledamot	2023-01-01	2023-05-28
Erika Granström	Ledamot	2023-01-01	
Filip Elmersson	Ledamot	2023-01-01	
Isac Almén	Ledamot	2023-01-01	
Kasper Hultgren	Ledamot	2023-05-28	
Kasper Hultgren	Suppleant	2023-01-01	2023-05-28
Lena Johansson	Suppleant	2023-01-01	2023-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Isac Almen, Filip Elmersson samt Marcus Wildenius

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften för garage och parkeringsplats från och med 2024-01-01. Även om vi kommer få högre avgifter främst på fjärrvärme och vatten har beslut tagits att vi i nuläget inte höjer årsavgiften i föreningen.

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 diskuterat lämpliga åtgärder kopplat till tryggheten och säkerheten för bostadsrättsföreningens medlemmar.

Det löpande underhållet av mindre karaktär utförs av styrelsen i egen regi.

VG 7-0

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
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

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av 12 st garageportar
2024	Underhåll av tak
2024-2025	Energibesparande åtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 15 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

VG RD

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	227	215	224	158	203
Skuldsättning, kr/kvm	815	921	975	1 028	1 082
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	839	949	1 005	1 060	1 115
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	177	175	179	169	173
Årsavgifter, kr/kvm	641	641	641	588	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	657	671	667	611	665
Nettoomsättning, tkr	4 573	4 601	4 576	4 196	4 564
Resultat efter finansiella poster, tkr	917	1 076	1 175	524	524
Soliditet, %	66	62	58	54	52

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.

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.

VG 

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	5 564 436	0	102 798	5 667 234
S:a bundet eget kapital, kr	5 777 311	0	102 798	5 880 109
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 194 767	1 075 737	-102 798	6 167 705
Årets resultat, kr	1 075 737	-1 075 737	916 903	916 903
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 270 504	0	814 105	7 084 608
S:a eget kapital, kr	12 047 815	0	916 903	12 964 717

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 359 202 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	6 270 503
Årets resultat, kr	916 903
Reservation till underhållsfond, kr	-462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	359 202
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 084 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 084 608

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

VG 

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 574 719	4 601 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 771	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 644 490	4 601 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 501 171	-2 481 499
Underhåll enligt plan	Not 5	-359 202	-75 052
Övriga externa kostnader	Not 6	-321 598	-304 829
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-236 145	-238 258
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-327 187	-327 187
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 745 303	-3 426 825
RÖRELSERESULTAT		899 186	1 174 258
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		106 952	3 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 635	-101 000
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-735
SUMMA FINANSIELLA POSTER		17 717	-98 521
ÅRETS RESULTAT		916 903	1 075 737

V6

R2

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 812 244	10 135 323
Inventarier och installationer	Not 11	8 215	12 323
Summa materiella anläggningstillgångar		9 820 459	10 147 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 820 959	10 148 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		7 218	2 991
Kundfordringar		33 083	33 083
Avräkningskonto HSB		2 417 487	5 163 740
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	13 871	17 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	261 168	218 177
Summa kortfristiga fordringar		2 732 826	5 435 302
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 148 438	3 854 494
Summa kortfristiga placeringar		7 148 438	3 854 494
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		173	173
Bank	Not 16	5 028	5 655
Summa kassa och bank		5 201	5 828
Summa omsättningstillgångar		9 886 465	9 295 624
SUMMA TILLGÅNGAR		19 707 424	19 443 770

V6 

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	212 875	212 875
Fond för yttre underhåll	5 667 234	5 564 436
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 880 109</u>	<u>5 777 311</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 167 705	5 194 767
Årets resultat	916 903	1 075 737
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>7 084 608</u>	<u>6 270 503</u>
Summa eget kapital	<u>12 964 717</u>	<u>12 047 814</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>5 462 795</u>	<u>5 760 451</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	297 656	754 736
Medlemmarnas inre fond	Not 18	42 845
Leverantörsskulder	395 500	321 491
Aktuell skatteskuld	Not 19	9 966
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	4 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	502 118
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 279 912</u>	<u>1 635 505</u>
Summa skulder	<u>6 742 707</u>	<u>7 395 956</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>19 707 424</u>	<u>19 443 770</u>

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	899 186	1 174 258
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	327 187	327 187
	<u>1 226 373</u>	<u>1 501 445</u>
Erhållen ränta	73 630	2 076
Erlagd ränta	-88 834	-101 198
Övriga poster	-600	-735
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 210 569</u>	<u>1 401 588</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 455	-54 074
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	101 686	-55 883
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 301 800</u>	<u>1 291 631</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-8 993
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-8 993</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-754 736	-378 776
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-754 736</u>	<u>-378 776</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	547 064	903 862
Likvida medel vid årets början	9 024 062	8 120 199
Likvida medel vid årets slut	<u>9 571 125</u>	<u>9 024 062</u>
	547 064	903 862

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

VG 

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.

Vg

75

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 398 984	4 398 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 700	74 936
Hysesintäkt övrigt	52 984	57 762
Konsumtionsavgift el	18	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 083	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 906	30 608
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 043	38 793
	4 574 719	4 601 083
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	69 771	0
	69 771	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-130 863	-251 590
El	-183 575	-164 532
Uppvärmning	-737 664	-755 487
Vatten	-332 934	-279 397
Renhållning	-192 067	-166 502
TV, bredband, iptelefoni	-284 476	-288 605
Serviceavtal	-20 833	-34 633
Förvaltningskostnader	-307 540	-282 406
Försäkringar	-69 726	-53 119
Fastighetsskatt	-193 970	-185 570
Övriga driftskostnader	-47 524	-19 657
	-2 501 171	-2 481 499
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-84 609	0
Underhåll installationer	-75 313	-65 578
Underhåll garage och bilplatser	-119 125	0
Underhåll övrigt	-80 155	-9 474
	-359 202	-75 052
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 875	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-153 282	-149 552
Kostnader överlåtelse och panter	-25 259	-25 821
Föreningsverksamhet	-868	-3 443
Kontorsutrustning och -material	-1 186	-2 775
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 769	-14 540
Konsulter	-20 000	-17 143
Förbrukningsinventarier	-39 511	-26 238
Medlemsavgifter HSB	-48 484	-44 552
Stämman och styrelse	-3 364	-7 515
	-321 598	-304 829

V6 

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-90 750	-88 500
Löner för anställda	0	-4 000
Vicevärdsarvode	-84 996	-84 996
Ovriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-3 200	-3 200
Sociala avgifter	-55 699	-56 062
	-236 145	-238 258
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-294 200	-294 200
Markanläggningar	-28 879	-28 879
Installationer och inventarier	-4 108	-4 108
	-327 187	-327 187
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Låneaviseringsavgifter	-600	-735
	-600	-735

V6 

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 609 769	31 600 776
Årets investering byggnader	0	8 993
Ingående anskaffningsvärde mark	123 808	123 808
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	577 572	577 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 311 149	32 311 149

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 891 963	-21 597 762
Årets avskrivningar byggnader	-294 200	-294 200
Ingående avskrivningar markanläggningar	-283 863	-254 984
Årets avskrivningar markanläggningar	-28 879	-28 879
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 498 905	-22 175 826

Utgående redovisat värde

9 812 244 10 135 323

Redovisade värden byggnader	9 423 606	9 717 806
Redovisade värden mark	123 808	123 808
Redovisade värden markanläggningar	264 830	293 709

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	329 000
		50 329 000	20 400 000	70 729 000	70 729 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

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	-39 716	-35 608
Årets avskrivningar	-4 108	-4 108
Utgående avskrivningar	-43 824	-39 716

Utgående redovisat värde

8 215 12 323

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

V6 P

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 871	11 317
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 995
	<u>13 871</u>	<u>17 312</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	75 330	69 726
Förutbetalad kabel-TV och bredband	71 339	72 092
Förutbetalad fastighetsskötsel	17 624	17 624
Upplupna ränteintäkter	34 460	1 138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 415	57 597
	<u>261 168</u>	<u>218 177</u>

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-25	750 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-05-10	1 500 000	0
Placering HSB 12 mån	3,25%	2024-08-23	2 000 000	0
Länsförsäkringar Bank			2 898 438	2 854 494
			<u>7 148 438</u>	<u>3 854 494</u>

Not 16 BANK

Länsförsäkringar Bank	5 028	5 655
	<u>5 028</u>	<u>5 655</u>

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	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	517 085	53 036
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,20%	2025-12-31	992 084	99 212
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,28%	2027-12-31	878 232	31 364
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,69%	2026-12-31	330 448	33 044
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,70%	2027-03-31	330 242	81 000
			<u>5 760 451</u>	<u>297 656</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 462 795

Nästa års amortering av långfristig skuld 297 656

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 297 656

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 4 272 171

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

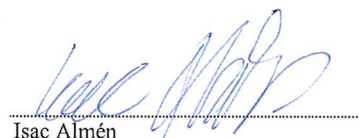
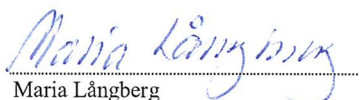
Ingående värde	42 845	42 845
Uttag	-1 604	0
	<u>41 241</u>	<u>42 845</u>

VK

PD

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	18 366	9 966
	18 366	9 966
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	108 238	123 639
Upplupna räntekostnader	1 984	2 183
Upplupen revision	13 500	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	380 826	359 926
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 251	3 370
	522 800	502 118

Kalmar 28, 2 2024


Erika Granström
Filip Elmersson
Isac Almén
Kasper Hultgren
Marcus Wildenius
Maria Långberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-12

Pieter Dahlström
Revisor vald av föreningsstämman
Valon GashiBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 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 revisionssed 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. 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.

VH RD

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 Hjalmen i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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, 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.

Malmö den 12 103/2024

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Dahlström
Av föreningen vald revisor