

Brf Hjälmare

Org.nr: 746000-1774

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hjälmar, organisationsnummer 746000-1774, upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Föreningens 87:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1937 på fastigheten Hjälmar 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nobelvägen 3 A-D, Dalslandsgatan 4 A-B samt Dalslandsgatan 6 1-2U.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	8
2	58
3	2
4	0
5 el. större	3
Hysesrätt, 1 rok	1
Lokaler, hyresrätt	1

Total lägenhetsyta 3 670 kvm

Total lokalyta 49 kvm.

Totalyta 3 719 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-19. Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.
Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

2022-01-01 – 2022-06-09.

Ordförande: Henrik Hemdrup

Ledamot: Tim Svensson

Ledamot: Oskar Skog

Ledamot: Björn Olsson

Suppleant: Eva Dalgart

2022-06-09 – 2022-12-18

Ordförande: Henrik Hemdrup

Ledamot: Tim Svensson

Ledamot: Carlos Kilerström

Ledamot: Björn Olsson

Ledamot: Malin Sjöholm

Suppleant: Eva Dalgart

2022-12-18 – 2022-12-31

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: Tim Svensson

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: Björn Olsson

Ledamot: Malin Sjöholm

Suppleant: Eva Dalgart

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

2022-01-01 – 2022-12-18

Henrik Hemdrup & Tim Svensson.

2022-12-18 - 2022-12-31

Carlos Kilerström & Tim Svensson.

Revisorer

Andrea Åkesson på KPMG auktoriserad revisor. Bengt Samuelsson lekmannarevisor.

Valberedning

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Drift

Styrelsemötena har under året genomförts dels via Skype och dels via fysiska träffar. Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året återställt efter en vattenskada hos bostadsrättshavare.

Underhåll

Föreningen har under året gjort mindre underhåll av föreningens gemensamma gård.

Ekonomi

Årsavgifterna 2022 uppgick under året till i genomsnitt 654,17 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Med hänsyn till ökade el-, värme- och räntekostnader beslutade styrelsen att höja avgiften i med 3% f.ro.m. 1 januari och ytterligare 7% f.r.o.m. juni 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 885 183 kr. Under året har föreningen amorterat 457 834 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna med de högre räntorna först, för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider med både fasta och rörliga räntor.

Extrastämma

Under året hölls en extrastämma 2022-12-18. Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar och ett ombud. Totalt 14 röstberättigade.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid ordinarie stämma valdes Carlos Kilerström till ledamot och Eva Dalgart till styrelsesuppleant. Vid extrastämman så valdes Lotta Helin in som ledamot. Henrik Hemdrup avgick från styrelsen i samband med en extrastämma.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Huset är för närvarande i gott skick.

Risk för att översvämning kan ske igen föreligger. Till detta vill vi tillägga att enligt ett pressmeddelande från Malmö stad i januari 2017 finns det en skyfallsplan från tekniska nämnden. Planen inriktas på att Malmö ska klara ett hundraårsregn senast år 2045. Mål för åtgärder som minimerar väsentliga skador ska ha genomförts år 2025.

Föreningens lån är tecknade med fast och rörlig ränta på olika löptider. Styrelsen följer kontinuerligt upp dessa för att kunna ändra lånen om större ränteändringar förväntas uppstå.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 96 medlemmar (94 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 576	2 580	2 575	2 547
Resultat efter finansiella poster, tkr	-559	-275	-232	-125
Soliditet ¹ , %	-10	-6	-5	-1
Placeringar, tkr	479	847	834	764
Skulder till kreditinstitut, tkr	19 885	20 343	20 784	20 521
Fond för yttre underhåll, tkr	992	864	736	608
Balansomslutning, tkr	18 597	19 605	20 683	21 479
Fastighetens taxeringsvärde, tkr	46 553	24 504	24 504	24 504
Räntekostnad kr/kvm totalyta	90	54	66	61
Låneskuld kr/kvm totalyta	5 347	5 764	5 889	5 735

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 504	26 864	864 052	-1 919 615	-275 269	-1 246 464
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			128 000	-128 000		0
Balanseras i ny räkning				-275 269	275 269	0
Årets resultat					-559 309	-559 309
Belopp vid årets utgång	57 504	26 864	992 052	-2 322 884	-559 309	-1 805 773

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 322 883
Årets resultat	-559 309
Totalt	-2 882 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	139 659
Balanseras i ny räkning	-3 021 851
Totalt	-2 882 192

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 576 311	2 580 397
Övriga rörelseintäkter	3	12 772	352 414
Summa Rörelseintäkter		2 589 083	2 932 811
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 847 476	-2 078 819
Administration och förvaltning	5	-166 035	-164 907
Personalkostnader	6	-102 560	-102 559
Avskrivningar		-697 989	-662 054
Summa Rörelsekostnader		-2 814 060	-3 008 339
RÖRELSERESULTAT		-224 977	-75 528
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 368	-199 741
Summa Finansiella poster		-334 332	-199 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-559 309	-275 269
RESULTAT FÖRE SKATT		-559 309	-275 269
ÅRETS RESULTAT		-559 309	-275 269

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	17 997 621	18 662 767
Inventarier, verktyg och installationer	8	32 841	65 684
Summa materiella anläggningstillgångar		18 030 462	18 728 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 030 462	18 728 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		30 725	11 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 868	29 482
Summa kortfristiga fordringar		94 593	40 672
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		179 010	547 410
Summa kassa och bank		179 010	547 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		573 604	888 082
SUMMA TILLGÅNGAR		18 604 065	19 616 533

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		84 368	84 368
Fond för yttre underhåll		992 052	864 052
Summa bundet eget kapital		1 076 420	948 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 322 883	-1 919 615
Årets resultat		-559 309	-275 269
Summa fritt eget kapital		-2 882 192	-2 194 884
SUMMA EGET KAPITAL		-1 805 772	-1 246 464
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 197 349	6 023 867
Summa långfristiga skulder		18 197 349	6 023 867
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 687 834	14 319 150
Leverantörsskulder		128 511	141 498
Övriga skulder		24 067	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 076	378 482
Summa kortfristiga skulder		2 212 488	14 839 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 604 065	19 616 533

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01	2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat			-224 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar			697 989
Summa			473 012
Erhållen ränta			36
Erlagd ränta			-334 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			138 680
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar			-58 391
Förändring av rörelseskulder			9 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten			89 435
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering			-457 834
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-457 834
Årets kassaflöde			-368 399
Likvida medel vid årets början			547 410
Likvida medel vid årets slut			179 010

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 76 år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,64%. Avskrivning på inventarier sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder

Fordringar har upptagits till de beloppen var med de beräknas inflytta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkter

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsens som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan.

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	2 464 704	2 453 440
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	79 728	79 728
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	31 879	41 544
Övriga intäkter	0	5 685
	31 879	47 229
Totalt nettoomsättning	2 576 311	2 580 397

Not 3. Övriga rörelseintäkter **2022** **2021****Övriga rörelseintäkter**

Försäkringsersättningar	12 772	352 414
Totalt övriga rörelseintäkter	12 772	352 414

Not 4. Operativ drift och underhåll **2022** **2021****Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	120 232	112 604
Uppvärmning	557 290	556 315
Vatten och avlopp	165 629	173 260
Sophämtning/grovsopor/återvinning	85 781	75 756
	928 932	917 935

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	63 734	8 550
Övrig funktionell anläggningsservice	4 216	4 073
	67 950	12 623

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	139 802	143 591
Fastighetsstäd	0	4 563
Matthyra	17 838	16 725
	157 640	164 879

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	123 026	125 783
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	94 342	87 871
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 898	106 428
Övriga driftkostnader	120 049	0
	325 289	194 299

Reparation och underhåll

Reparation och underhåll	145 961	48 789
Gemensamma utrymmen	53 787	2 952
EI	0	31 247
VVS	34 525	333 034
Porttelefon	3 272	3 982
Markytor	7 094	700
Skador/klotter	0	1 910
Vattenskada	0	240 686
	244 639	663 300

Totalt operativ drift och underhåll	1 847 476	2 078 819
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	7 000	6 900
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	89 712	72 686
Extra ekonomisk förvaltning	0	39 934
	89 712	112 620
Teknisk förvaltning		
Konsultarvode	0	6 250
Revision		
Revisionsarvode	14 063	12 563
Kommunikation		
Webbsida	459	1 496
Telefon	4 144	3 503
	4 603	4 999
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	23 308	3 490
Bankkostnader	5 813	5 547
Övriga administrativa kostnader	812	0
Övriga kostnader	20 724	12 537
	50 657	21 574
Totalt administration och förvaltning	166 035	164 907

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode och andra lönekostnader	79 202	79 201
Sociala kostnader	23 358	23 358
	102 560	102 559
Totalt personalkostnader	102 560	102 559

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	27 371 640	27 371 640
Anskaffningsvärde mark	236 031	236 031
Utgående anskaffningsvärden	27 607 671	27 607 671
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 944 904	- 8 315 693
Årets avskrivningar	- 665 146	- 629 211
Utgående avskrivningar	-9 610 050	-8 944 904
Utgående redovisat värde	17 997 621	18 662 767
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 119 000	24 504 000
Taxeringsvärde mark	17 434 000	18 234 000
	46 553 000	42 738 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	391 060	391 060
Utgående anskaffningsvärden	391 060	391 060
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 325 376	- 292 533
Årets avskrivningar	- 32 843	- 32 843
Utgående avskrivningar	-358 219	-325 376
Utgående redovisat värde	32 841	65 684

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-01-30	0,940 %	562 500	612 500
Stadshypotek AB	2023-09-30	0,850 %	767 500	817 500
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,980 %	4 443 867	4 643 867
Stadshypotek AB	2027-06-30	4,000 %	1 558 824	1 566 658
Stadshypotek AB	2024-07-30	3,200 %	12 552 492	12 702 492
Summa skulder till kreditinstitut			19 885 183	20 343 017
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 687 834	-14 319 150
			18 197 349	6 023 867

Not 10. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 860 000	21 860 000
Summa:	21 860 000	21 860 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Carlos Kilerström

Tim Svensson

Lotta Helin

Björn Olsson

Malin Sjöholm

Vår revisionsberättelse har lämnats Den dag som framgår av vår digitala signatur -

KPMG

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Bengt Samuelsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2023 19:54

SENT BY OWNER:

Robin Yttring · 24.05.2023 18:15

DOCUMENT ID:

Byi7d2iBh

ENVELOPE ID:

Syomu3jS3-Byi7d2iBh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Hjälmarens.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TIM SVENSSON timsvensson@live.com	Signed Authenticated	24.05.2023 18:59 24.05.2023 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/19) IP: 90.129.201.160
JOSÉ CARLOS KILERSTRÖM ZAMBRANA carlos.kilerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 19:20 24.05.2023 19:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/09) IP: 84.55.97.169
CHARLOTTA ARNERDAL HELIN lotta.helin20@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 19:34 24.05.2023 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/17) IP: 84.55.97.172
Björn Olsson bjornolsson89@outlook.com	Signed Authenticated	24.05.2023 20:22 24.05.2023 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/23) IP: 89.253.64.243
Bengt Samuelsson bengt.samuelsson53@mail.com	Signed Authenticated	27.05.2023 16:49 27.05.2023 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/05) IP: 213.112.146.144
Malin Sara Christina Sjöholm malinroos.swe@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 16:12 30.05.2023 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/22) IP: 89.253.64.253
ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	30.05.2023 19:54 25.05.2023 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 5.241.8.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed