

Brf Hjälmare

Org.nr: 746000-1774

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hjälaren, organisationsnummer 746000-1774, upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Föreningens 88: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 Hjälaren 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.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	8	262
2 rok	58	2 906
3 rok	2	136
5 rok	3	336
Summa	71	3 640

Totalt antal bostadslägenheter: 71

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	30

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	49

Totalyta (m²): 3 719

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-18. Närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.
Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen.

2023-01-01 – 2023-06-18

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: Tim Svensson

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: Björn Olsson

Ledamot: Malin Sjöholm

Suppleant: Eva Dalgart

2023-06-18 – 2023-12-31

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: Joakim Ejwertz

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: David Nordkvist

Ledamot: Caroline Petterson

Ledamot: Eva Dalgart

Ledamot: Marie Roos

Suppleant: Björn Olsson

Suppleant: Fredrik Nytorpe

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

2023-01-01 - 2023-06-18

Carlos Kilerström & Tim Svensson

2023-06-18 - 2023-12-31

Carlos Kilerström & Joakim Ejwertz

Revisorer

Andrea Åkesson på KPMG auktoriserad revisor. Bengt Samuelsson lekmannarevisor.

Valberedning

2023-01-01 – 2023-12-31

Hugo Lidmark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Drift

Styrelsemötena har under året genomförts via fysiska träffar. Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Underhåll

Föreningen har under året gjort mindre underhåll av föreningens gemensamma gård samt en OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Ekonomi

Årsavgifterna 2023 uppgick under året till i genomsnitt 662 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har fattat beslut om att från och med den 1 januari 2024 höja avgiften med 30% på grund av stigande kostnader för el, värme och ränta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 222 683 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.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid ordinarie stämma valdes Ylberta Mlinaku in som ledamot men kort därefter valde hon att trädla tillbaka och suppleant Marie Roos valdes in som ledamot. Caroline Pettersson avgick också från styrelsen under 2023.

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. Styrelsen har under 2023 fortsatt att undersöka orsak och eller risker i fundament för att komma med lösningar om hur vi kan gå vidare.

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 92 medlemmar (96 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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 698	2 576	2 580	2 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-490	-559	-275	-232
Soliditet ¹ , %	-12	-10	-6	-5
Räntekänslighet, %	8	8	8	8
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 556	5 463	5 589	5 710
Skuld/kvm totalyta	5 438	5 347	5 470	5 589
Energikostnad/kvm totalyta	264	227	226	191
Sparande/kvm totalyta	61	37	104	125
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719	677	674	677
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	84	95
Placeringar, tkr	1 122	479	847	834
Skulder till kreditinstitut, tkr	20 223	19 885	20 343	20 784
Fond för yttre underhåll, tkr	1 132	992	864	736
Balansomslutning, tkr	18 560	18 597	19 605	20 683
Fastighetens taxeringsvärde, tkr	46 553	46 553	24 504	24 504
Räntekostnad kr/kvm totalyta	117	90	54	66

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett positivt resultat på 203 tkr.

Räntekostnaderna för föreningen belöper sig till 538 tkr för 2023. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Medveten om den ekonomiska situationen genomförde föreningen en avgiftshöjning under första kvartalet 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 504	26 864	992 052	- 2 322 883	- 559 309	- 1 805 772
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			139 659	-139 659		0
Balanseras i ny räkning				-559 309	559 309	0
Årets resultat					-466 282	-466 282
Belopp vid årets utgång	57 504	26 864	1 131 711	- 3 021 851	- 466 282	- 2 272 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 021 851
Årets resultat	- 466 282
Totalt	- 3 488 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	139 659
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 9 893
Balanseras i ny räkning	- 3 617 899
Totalt	- 3 488 133

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 721 636	2 576 311
Övriga rörelseintäkter	3	31 405	12 772
Summa Rörelseintäkter		2 753 041	2 589 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 746 934	-1 847 476
Administration och förvaltning	5	-138 563	-166 035
Personalkostnader	6	-102 552	-102 560
Avskrivningar		-693 083	-697 989
Summa Rörelsekostnader		-2 681 132	-2 814 060
RÖRELSERESULTAT		71 909	-224 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		628	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 819	-334 368
Summa Finansiella poster		-538 191	-334 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-466 282	-559 309
RESULTAT FÖRE SKATT		-466 282	-559 309
ÅRETS RESULTAT		-466 282	-559 309

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	17 337 379	17 997 621
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	32 841
Summa materiella anläggningstillgångar		17 337 379	18 030 462
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 337 379	18 030 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 939	30 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 153	63 868
Summa kortfristiga fordringar		102 092	94 593
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		821 916	179 010
Summa kassa och bank		821 916	179 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 224 008	573 604
SUMMA TILLGÅNGAR		18 561 387	18 604 065

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		84 368	84 368
Fond för yttre underhåll		1 131 711	992 052
Summa bundet eget kapital		1 216 079	1 076 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 021 851	-2 322 883
Årets resultat		-466 282	-559 309
Summa fritt eget kapital		-3 488 133	-2 882 192
SUMMA EGET KAPITAL		-2 272 054	-1 805 772
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 838 824	18 197 349
Summa långfristiga skulder		2 838 824	18 197 349
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	17 383 859	1 687 834
Leverantörsskulder		152 169	128 511
Övriga skulder		23 846	24 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 743	372 076
Summa kortfristiga skulder		17 994 617	2 212 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 561 387	18 604 065

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		71 909	-224 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		693 083	697 989
Summa		764 992	473 012
Erhållen ränta		628	36
Erlagd ränta		-536 417	-334 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		229 203	138 680
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-12 539	-58 391
Förändring av rörelseskulder		88 741	9 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten		305 405	89 435
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna Lån		400 000	
Årets amortering		-62 500	-457 834
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		337 500	-457 834
Årets kassaflöde		642 905	-368 399
Likvida medel vid årets början		179 011	547 410
Likvida medel vid årets slut		821 916	179 011

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1, 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 planerligt 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	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	2 410 035	2 464 704
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	55 728	79 728
Lokaler	24 000	0
Kabel-TV	58 788	0
Bredband	149 100	0
	287 616	79 728
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	23 985	31 879
Totalt nettoomsättning	2 721 635	2 576 311

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	26 469	0
Försäkringsersättningar	-27	12 772
Övriga ersättningar och intäkter	4 963	0
	31 405	12 772
Totalt övriga rörelseintäkter	31 405	12 772
Not 4. Operativ drift och underhåll	2023	2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	130 844	120 232
Uppvärmning	594 920	557 290
Vatten och avlopp	255 676	165 629
Sophämtning/grovsopor/återvinning	75 577	85 781
	1 057 017	928 932
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	16 252	63 734
Övrig funktionell anläggningsservice	5 483	4 216
	21 735	67 950
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	114 268	139 802
Fastighetsstäd	48 771	0
Matthyra	19 962	17 838
	183 001	157 640
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	115 557	123 026
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	110 262	94 342
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	115 938	110 898
Övriga driftkostnader	0	120 049
	226 200	325 289
Reparationer		
Reparationer	16 942	0
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	124 831	145 961
Gemensamma utrymmen	1 650	53 787
VVS	0	34 525
Porttelefon	0	3 272
Markytor	0	7 094
	126 481	244 639
Totalt operativ drift och underhåll	1 746 934	1 847 476

Not 5. Administration och förvaltning	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	7 000
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	100 429	89 712
Revision		
Revisionsarvode	14 938	14 063
Kommunikation		
Webbsida	1 721	459
Telefon	5 415	4 144
	7 136	4 603
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 172	23 308
Bankkostnader	2 352	5 813
Övriga administrativa kostnader	1 181	812
Övriga kostnader	11 354	20 724
	16 059	50 657
Totalt administration och förvaltning	138 563	166 035

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode och andra lönekostnader	79 197	79 202
Sociala kostnader	23 355	23 358
	102 552	102 560
Totalt personalkostnader	102 552	102 560

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	27 371 640	27 371 640
Anskaffningsvärde mark	236 031	236 031
	27 607 671	27 607 671
Utgående anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 610 050	- 8 944 904
Årets avskrivningar	- 660 242	- 665 146
	-10 270 292	-9 610 050
Utgående redovisat värde	17 337 379	17 997 621
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 119 000	29 119 000
Taxeringsvärde mark	17 434 000	17 434 000
	46 553 000	46 553 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	391 060	391 060
Utgående anskaffningsvärden	391 060	391 060
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 358 219	- 325 376
Årets avskrivningar	- 32 841	- 32 843
Utgående avskrivningar	- 391 060	- 358 219
Utgående redovisat värde	0	32 841

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 146682	2027-06-30	4,000 %	1 558 824	1 558 824
SHB 12702492	2024-07-30	3,200 %	12 514 992	12 552 492
SHB 322046	2026-01-30	3,830 %	537 500	562 500
SHB 370335	2026-09-30	4,490 %	767 500	767 500
SHB 428862	2024-06-30	0,980 %	4 443 867	4 443 867
SHB nytt lån	2024-06-01	4,940 %	400 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 222 683	19 885 183
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 383 859	-1 687 834
			2 838 824	18 197 349

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 860 000	21 860 000
Summa:	21 860 000	21 860 000

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

Marie Roos

Carlos Kilerström

Joakim Ejwertz

Lotta Helin

David Nordkvist

Björn Olsson

Fredrik Nytorpe

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur

KPMG AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Bengt Samuelsson
Intern revisor