

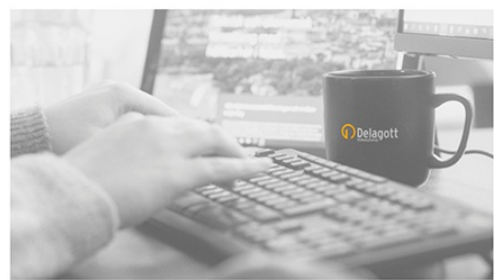
Brf Hjälmare

Org.nr: 746000-1774

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hjälmar, organisationsnummer 746000-1774, upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 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.

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 2024-06-30. Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.
Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen.

2024-01-01 – 2024-06-30

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: Joakim Ejwertz

Ledamot: David Nordkvist

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: Björn Olsson

Ledamot: Marie Roos

Ledamot: Fredrik Nytorpe

2024-06-30 – 2024-12-31

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: David Nordkvist

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: Jasmina Wierzbicka

Ledamot: Björn Olsson

Ledamot: Robin Möller

Ledamot: Marie Roos

Suppleant: Ann-Charlotte Bergström

Suppleant: Tom Isgren

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

2024-01-01 - 2024-06-30

Carlos Kilerström & Joakim Ejwertz

2024-06-30 - 2024-12-31

Carlos Kilerström & David Nordkvist

Revisorer

KPMG AB. Bengt Samuelsson lekmannarevisor.

Valberedning

2024-06-30 – 2024-12-31

Hugo Lidmark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2024 anlidade Brf Hjälmar, Delagott Tekniska Förvaltning, deras uppdrag är att hjälpa styrelsen med underhåll och planering av fastigheten samt hantera felrapportering från medlemmarna. I närtid innebar det att påbörja planeringen av underhållsplan samt framtida projektering av dränering samt spol och filmning av fastigheten.

Drift

Styrelsemötena har under året genomförts via fysiska träffar. Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Underhåll

Föreningen har under året gjort mindre underhåll av föreningens gemensamma gård. Vi har investerat i miljöbelysning, LED-lampor, genom att återbruka befintliga armaturer. Vi har utökat städning av trappor till 2ggr/månad och 2ggr/månad av tvättstugorna. Städning och underhåll av innergården ansvaras av alla medlemmar i bostadsrättsföreningen, alla medlemmar är välkomna att hjälpa till. På så sätt skapar vi en plattform för att umgås och lära känna varandra men samtidigt håller nere en utgift.

Den gamla underhållsplanen från 2019 började att revideras Q4 2024 med målet att bli klar allra senast 2025.

Ekonomi

Årsavgifterna 2024 uppgick under året till i genomsnitt 889 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att inte genomföra någon avgiftshöjning för år 2025. Årsavgifterna förblir oförändrade från 2024.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 922 683 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

Suppleant: Lotta Bergström (Träder ur 2024-12-31)

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 2024 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 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 94 medlemmar (92 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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 532	2 698	2 576	2 580
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	-490	-559	-275
Soliditet ¹ , %	12	-12	-10	-6
Räntekänslighet, %	6	8	8	8
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 473	5 556	5 463	5 589
Skuld/kvm totalyta	5 354	5 438	5 347	5 470
Energikostnad/kvm totalyta	273	264	227	226
Sparande/kvm totalyta	220	61	37	104
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	946	719	677	674
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	95	84
Placeringar, tkr	1 288	1 122	479	847
Skulder till kreditinstitut, tkr	19 923	20 223	19 885	20 343
Fond för yttre underhåll, tkr	1 261	1 132	992	864
Balansomslutning, tkr	18 285	18 560	18 597	19 605
Fastighetens taxeringsvärde, tkr	46 553	46 553	46 553	24 504
Räntekostnad kr/kvm totalyta	194	117	90	54

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 504	26 864	1 131 711	- 3 021 851	- 466 282	- 2 272 054
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			139 659	-139 659		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-9 893	9 893		0
Medlemsinsatser						
Balanseras i ny räkning				- 466 282	466 282	0
Årets resultat					49 910	49 910
Belopp vid årets utgång	57 504	26 864	1 261 477	- 3 617 899	49 910	- 2 222 144

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 617 899
Årets resultat	49 910
Totalt	- 3 567 989

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 659
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 119 597
Balanseras i ny räkning	- 3 588 051
Totalt	- 3 567 989

Resulträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	3 532 552	2 721 636
Övriga rörelseintäkter	3	14 706	31 405
Summa rörelseintäkter		3 547 258	2 753 041

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 861 422	-1 746 934
Administration och förvaltning	5	-163 277	-138 563
Personalkostnader	6	-103 320	-102 552
Avskrivningar		-648 894	-693 083
Summa rörelsekostnader		-2 776 913	-2 681 132

RÖRELSERESULTAT

770 345

71 909

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-720 719	-538 819
Summa finansiella poster		-720 435	-538 191

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

49 910

-466 282

RESULTAT FÖRE SKATT

49 910

-466 282

ÅRETS RESULTAT

49 910

-466 282

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 832 304	17 337 379
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 832 304	17 337 379
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 832 304	17 337 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 714	0
Övriga fordringar		2 271	4 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 540	97 153
Summa kortfristiga fordringar		163 525	102 092
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		988 208	821 916
Summa kassa och bank		988 208	821 916
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 451 733	1 224 008
SUMMA TILLGÅNGAR		18 284 037	18 561 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		84 368	84 368
Fond för yttre underhåll		1 261 477	1 131 711
Summa bundet eget kapital		1 345 845	1 216 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 617 899	-3 021 851
Årets resultat		49 910	-466 282
Summa fritt eget kapital		-3 567 989	-3 488 133
SUMMA EGET KAPITAL		-2 222 144	-2 272 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 563 824	2 838 824
Summa långfristiga skulder		2 563 824	2 838 824
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	17 358 859	17 383 859
Leverantörsskulder		16 024	152 169
Övriga skulder		0	23 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		567 474	434 743
Summa kortfristiga skulder		17 942 357	17 994 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 284 037	18 561 387

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		770 345	71 909
Avskrivningar		648 894	693 083
Summa		1 419 239	764 992
Erhållen ränta		284	628
Erlagd ränta		-720 719	-536 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		698 804	229 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-61 433	-12 539
Förändring av rörelseskulder		-27 259	88 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten		610 112	305 405
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering materiella anläggningstillgångar		-143 819	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-143 819	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna Lån			400 000
Årets amortering		-300 000	-62 500
Medlemsinsatser			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	337 500
Årets kassaflöde		166 293	642 905
Likvida medel vid årets början		821 916	179 011
Likvida medel vid årets slut		988 209	821 916

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 plan enligt 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Administration och förvaltning/kvm totalyta

Årets kostnader för administration och förvaltning fördelat per kvm totalyta.

Operativ drift/kvm totalyta

Årets kostnader för operativ drift fördelat per kvm totalyta.

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta

Genomsnittligt pris per kvm vid årets försäljningar av bostadsrätter i huset.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	3 236 229	2 410 036
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	57 205	55 728
Lokaler	25 500	24 000
Kabel-TV	58 788	58 788
Bredband	149 100	149 100
	290 593	287 616
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	5 730	23 986
Totalt nettoomsättning	3 532 552	2 721 636

I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	26 469
Försäkringsersättningar	14 706	-27
Övriga ersättningar och intäkter	0	4 963
	14 706	31 405
Totalt övriga rörelseintäkter	14 706	31 405

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	108 558	130 844
Uppvärmning	637 667	594 920
Vatten och avlopp	269 290	255 676
Sophämtning/grovsopor/återvinning	56 309	75 577
	1 071 825	1 057 017
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	6 344	16 252
Övrig funktionell anläggningservice	8 872	5 483
	15 216	21 735
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	49 958	114 268
Fastighetsstäd	94 877	48 771
Matthyra	16 398	19 962
	161 233	183 001
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	136 790	115 557
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	123 753	110 262
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	118 890	115 938
	242 643	226 200
Reparationer		
Reparationer	58 841	16 942
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	157 594	124 831
Gemensamma utrymmen	17 281	1 651
	174 874	126 481
Totalt operativ drift och underhåll	1 861 422	1 746 934

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	7 000	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	106 332	100 429
Revision		
Revisionsarvode	16 063	14 938
Kommunikation		
Webbsida	1 859	1 721
Telefon	5 280	5 415
	7 139	7 136
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 880	1 172
Bankkostnader	7 125	2 352
Övriga administrativa kostnader	1 041	1 181
Övriga kostnader	13 697	11 355
	26 743	16 059
Totalt administration och förvaltning	163 277	138 563

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode och andra lönekostnader	79 200	79 197
Sociala kostnader	24 120	23 355
	103 320	102 552
Totalt personalkostnader	103 320	102 552

Föreningen har inga anställda.

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	27 371 640	27 371 640
Anskaffningsvärde mark	236 031	236 031
Anskaffningsvärde standardförbättringar	143 819	0
	27 751 490	27 607 671
Utgående anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 270 292	- 9 610 050
Årets avskrivningar	- 648 894	- 660 242
	-10 919 186	-10 270 292
Utgående redovisat värde	16 832 304	17 337 379
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**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden 391 060 391 060

Utgående anskaffningsvärden 391 060 391 060**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar - 391 060 - 358 219

Årets avskrivningar 0 - 32 841

Utgående avskrivningar - 391 060 - 391 060**Utgående redovisat värde 0 0****Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SHB 523288	2027-06-30	4,000 %	1 558 824	1 558 824
SHB 566889	2026-01-30	3,830 %	537 500	537 500
SHB 625915	2026-09-30	4,490 %	467 500	767 500
SHB 687298	2025-03-03	3,700 %	400 000	400 000
SHB 688055	2025-04-01	3,500 %	4 443 867	4 443 867
SHB 699016	2025-01-30	3,950 %	12 514 992	12 514 992
Summa skulder till kreditinstitut			19 922 683	20 222 683
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 358 859	-17 383 859
			2 563 824	2 838 824

Not 10. Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar 21 860 000 21 860 000

Summa: 21 860 000 21 860 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carlos Kilerström

Marie Roos

Jasmina Wierzbicka

Lotta Helin

David Nordkvist

Björn Olsson

Robin Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Karolina Lilja
Auktoriserad revisor

Bengt Samuelsson
Intern revisor