

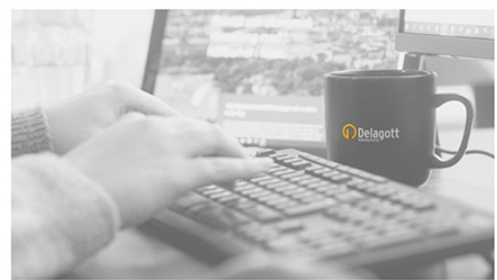
Brf Hjälmarens

Org.nr: 746000-1774

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hjälmar, organisationsnummer 746000-1774, upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Föreningens 90: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 2025-06-14. Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Andra föreningsstämma angående planerat arbete i innergården, hölls den 2025-09-13. Närvarande var 12 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att föreningen fortskrider med planerat arbete.

Extrainsatt föreningsstämma angående val av revisor och revisorsuppleant, hölls 2025-10-25. Närvarande var 6 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att välja Azets som extern revisor.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen.

2025-01-01 – 2025-06-14

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: Jasmina Wierzbicka

Ledamot: David Nordkvist

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: Robin Möller

Ledamot: Björn Olsson

Ledamot: Marie Roos

Suppleant: Ann-Charlotte Bergström

Suppleant: Tom Isgren

2025-06-14 – 2025-12-31

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: Jasmina Wierzbicka

Ledamot: David Nordkvist

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: Robin Möller

Ledamot: Björn Olsson

Ledamot: Marie Roos

Suppleant: Tom Isgren

Suppleant: Malin Benson

Suppleant: Personuppgift skyddad

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

2025-01-01 - 2025-12-31

Carlos Kilerström & David Nordkvist

Revisorer

Azets Revision och Rådgivning AB.

Bengt Samuelsson lekmannarevisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2025 anlätade Brf Hjälmar, Delagott Tekniska Förvaltning, där deras uppdrag är att hjälpa styrelsen med underhåll och planering av fastigheten samt hantera felrapportering från medlemmarna. I närtid innebar det även att avsluta underhållsplanen samt påbörja planeringen av framtida projektering, 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 en större investering i en ny undercentral samt underhåll av fastigheten, uppdatering av föreningens passersystem och arbete för att förebygga översvämning i källarutrymmen. Föreningen har även färdigställt underhållsplanen, 2019 påbörjades en underhållsplan som ej blev klar. 2024 började den gamla underhållsplanen att revideras och blev klar 2025.

Föreningen har en ny undercentral, vi har bytt ut fjärrvärmesystemet samt adderat två tillval, ett filter och "grönt vatten" för att förebygga korrosion inifrån ut och förlänga livstiden av våra rör.

Vi har även investerat i uppdateringen av föreningens passersystem "Aptus OS" och installerat två nya portcentraler i innergården till Dalslandsgatan 6 1-2U samt en ny tagg-central till grind.

Med start 2025 har föreningen påbörjat ett arbete som kommer sträcka sig till 2029, syftet är att förebygga översvämning i våra källarutrymmen. Under året har vi gjort en förundersökning/besiktning av våra stammar samt dräneringen. Underhållsspolning och filmning har gjorts för att förstå vilka insatser vi behöver göra långsiktigt. Vi har även gjort ett byte av dräneringspumpen i innergården.

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 alla boende, varandra men samtidigt håller nere en utgift.

Ekonomi

Årsavgifterna 2025 uppgick under året till i genomsnitt 889 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att genomföra avgiftshöjning för år 2026 med 3%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 378 816 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

Ledamot: David Nordkvist (Träder ur 2025-12-31)

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Huset är för närvarande i gott skick.

Stående risk för översvämning i källarplan föreligger pga. geologi och vårt geografiska läge vid extrem nederbörd samt att vi har naturligt hög grundvattennivå. Till detta vill föreningen 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.

Under 2025 har en investering och insatser för att förebygga översvämning startat som sträcker sig till 2029. Vid avslutat arbete skall dagvattenbrunnar, dränering och stammarna ha spolats och eller slamsugits, få ny relining, nytt avluftningsrör installeras, brunnar kontrolleras och dräneringspump bytas ut samt lägga om dagvattenbrunn(ar).

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 93 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

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 502	3 532	2 698	2 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	-201	50	-490	-559
Soliditet ¹ , %	-13	-12	-12	-10
Räntekänslighet, %	6	6	8	8
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 599	5 473	5 556	5 463
Skuld/kvm totalyta	5 480	5 354	5 438	5 347
Energikostnad/kvm totalyta	289	273	264	227
Sparande/kvm totalyta	189	220	61	37
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	946	946	719	677
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	97	96	95
Placeringar, tkr	1 907	1 288	1 122	479
Skulder till kreditinstitut, tkr	20 379	19 923	20 223	19 885
Fond för yttre underhåll, tkr	1 282	1 261	1 132	992
Balansomslutning, tkr	19 159	18 285	18 560	18 597
Fastighetens taxeringsvärde, tkr	53 534	46 553	46 553	46 553
Räntekostnad kr/kvm totalyta	181	194	117	90

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om –201 tkr för räkenskapsåret. Resultatet förklaras främst av underhållskostnader, avskrivningar på föreningens tillgångar samt räntekostnader hänförliga till föreningens lån.

Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen dock ett positivt resultat om cirka 496 tkr, vilket indikerar att den löpande verksamheten genererar ett stabilt överskott och att kassaflödet från den operativa verksamheten är positivt.

Räntekostnaderna uppgick under året till cirka 674 tkr, jämfört med cirka 720 tkr föregående år. Underhållskostnaderna för året uppgår till cirka 208 tkr. Dessa påverkar resultatet negativt, men bidrar samtidigt till att upprätthålla och förbättra fastighetens standard och långsiktiga värde. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig kostnad som speglar tillgångarnas värdeminskning över tid. Dessa innebär dock ingen faktisk utbetalning, utan är en periodisering av tidigare investeringar.

För att möta framtida kostnadsökningar beslutade föreningen att genomföra en avgiftshöjning från och med första kvartalet 2026.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 504	26 864	1 261 477	- 3 617 899	49 910	- 2 222 144
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			139 659	-139 659		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-119 597	119 597		0
Balanseras i ny räkning				49 910	- 49 910	0
Årets resultat					- 200 764	- 200 764
Belopp vid årets utgång	57 504	26 864	1 281 539	- 3 588 051	- 200 764	- 2 422 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 588 052
Årets resultat	- 200 764
Totalt	- 3 788 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 602
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 208 187
Balanseras i ny räkning	- 3 741 231
Totalt	- 3 788 816

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 501 912	3 532 552
Övriga rörelseintäkter	3	0	14 706
Summa rörelseintäkter		3 501 912	3 547 258
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 042 910	-1 861 422
Administration och förvaltning	5	-185 686	-163 277
Personalkostnader	6	-103 688	-103 320
Avskrivningar		-696 354	-648 894
Summa rörelsekostnader		-3 028 638	-2 776 913
RÖRELSERESULTAT		473 274	770 345
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 181	-720 719
Summa finansiella poster		-674 038	-720 435
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 764	49 910
RESULTAT FÖRE SKATT		-200 764	49 910
ÅRETS RESULTAT		-200 764	49 910

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	17 085 152	16 832 304
Summa materiella anläggningstillgångar		17 085 152	16 832 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 085 152	16 832 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 714
Skattefordran		0	2 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 020	151 540
Summa kortfristiga fordringar		163 020	163 525
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 607 270	988 208
Summa kassa och bank		1 607 270	988 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 070 290	1 451 733
SUMMA TILLGÅNGAR		19 155 442	18 284 037

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		84 368	84 368
Fond för yttre underhåll		1 281 539	1 261 477
Summa bundet eget kapital		1 365 907	1 345 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 588 052	-3 617 899
Årets resultat		-200 764	49 910
Summa fritt eget kapital		-3 788 816	-3 567 989
SUMMA EGET KAPITAL		-2 422 909	-2 222 144
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	17 058 824	2 563 824
Summa långfristiga skulder		17 058 824	2 563 824
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 319 992	17 358 859
Leverantörsskulder		599 775	16 024
Skatteskulder		4 164	0
Övriga skulder		2 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		593 496	567 474
Summa kortfristiga skulder		4 519 527	17 942 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 155 442	18 284 037

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		473 274	770 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		696 354	648 894
Summa		1 169 628	1 419 239
Erhållen ränta		143	284
Erlagd ränta		-666 221	-670 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		503 550	749 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 909	-61 433
Förändring av rörelseskulder		610 489	-77 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 112 130	610 112
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering materiella anläggningstillgångar		-949 202	-143 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-949 202	-143 819
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna Lån		656 133	
Årets amortering		-200 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		456 133	-300 000
Årets kassaflöde		619 061	166 293
Likvida medel vid årets början		988 209	821 916
Likvida medel vid årets slut		1 607 270	988 209

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	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 235 653	3 236 229
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	24 451	57 205
Lokaler	30 000	25 500
Kabel-TV	58 788	58 788
Bredband	149 100	149 100
	262 339	290 593
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	3 920	5 730
Totalt nettoomsättning	3 501 912	3 532 552
I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.		

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	14 706
Totalt övriga rörelseintäkter	0	14 706

Not 4. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	138 111	108 558
Uppvärmning	670 490	637 667
Vatten och avlopp	266 168	269 290
Sophämtning/grovsopor/återvinning	0	56 309
Sophämtning	61 376	0
	1 136 145	1 071 825
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	13 350	6 344
Övrig funktionell anläggningsservice	15 353	8 872
	28 703	15 216
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	50 101	49 958
Fastighetsstäd	104 522	94 877
Matthyra	0	16 398
	154 623	161 233
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	150 771	136 790
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	131 496	123 753
Fastighetsavgift/fastighetskatt	125 468	118 890
	256 964	242 643
Reparationer		
Reparationer	90 124	58 841
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	225 580	157 594
Gemensamma utrymmen	0	17 280
	225 580	174 874
Totalt operativ drift och underhåll	2 042 910	1 861 422

Not 5. Administration och förvaltning	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	7 000	7 000
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	107 653	106 332
Revision		
Revisionsarvode	22 500	16 063
Kommunikation		
Webbsida	2 459	1 859
Telefon	5 610	5 280
	8 069	7 139
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	31 410	4 880
Bankkostnader	6 441	7 125
Övriga administrativa kostnader	997	1 041
Övriga kostnader	1 617	13 698
	40 465	26 743
Totalt administration och förvaltning	185 686	163 277

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode och andra lönekostnader	79 200	79 200
Sociala kostnader	24 488	24 120
	103 688	103 320
Totalt personalkostnader	103 688	103 320

Föreningen har inga anställda.

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	27 515 459	27 371 640
Anskaffningsvärde mark	236 031	236 031
Anskaffningsvärde standardförbättringar	949 202	143 819
Utgående anskaffningsvärden	28 700 692	27 751 490
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 919 186	- 10 270 292
Årets avskrivningar	- 696 354	- 648 894
Utgående avskrivningar	-11 615 540	-10 919 186
Utgående redovisat värde	17 085 152	16 832 304
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	38 102 000	29 119 000
Taxeringsvärde mark	15 432 000	17 434 000
	53 534 000	46 553 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB 794176	2029-04-30	3,030 %	5 000 000	0
SHB 523288	2027-06-30	4,000 %	1 558 824	1 558 824
SHB 794174	2026-01-30	3,050 %	2 514 992	0
SHB 566889	2026-01-30	3,830 %	537 500	537 500
SHB 625915	2026-09-30	4,490 %	267 500	467 500
SHB 788417	2028-03-30	3,260 %	5 500 000	0
SHB 794175	2027-04-30	2,830 %	5 000 000	0
SHB 687298			0	400 000
SHB 688055			0	4 443 867
SHB 699016			0	12 514 992
Summa skulder till kreditinstitut			20 378 816	19 922 683
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 319 992	-17 358 859
			17 058 824	2 563 824

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 860 000	21 860 000
Summa:	21 860 000	21 860 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 3 %, vilken trädde i kraft i början av 2026.

Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-25

Carlos Kilerström

Marie Roos

Jasmina Wierzbicka

Charlotta Helin

Björn Olsson

Robin Möller

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

Azets Revision och Rådgivning AB

Karolina Lilja
Auktoriserad revisor

Bengt Samuelsson
Intern revisor