

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

BRF Hjälmen nr 10  
Org nr: 764500-4628





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hjalmen nr 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 222 496 kr.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-08-01. Nuvarande ekonomisk plan registrerad 1968. Under 2025 antog föreningen nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket den 8 december 2025.

I resultatet ingår avskrivningar med 498 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 682 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjalmen 10 i Borås. På fastigheten finns 2 byggnader med 29 respektive 35 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Trandaredsgatan 25–35 i Borås.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	8
3 rum och kök	29
4 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	12	Förråd, uthyrningsbara
Antal garage	3	
Antal p-platser	4	MC-plats
Antal p-platser	43	Varav 2 st gästparkeringar



Total bostadsarea	3 623 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	79 m <sup>2</sup>

	Årets taxeringsvärde	Fg års taxeringsvärde
Byggnad	33 049 000	34 051 000
Mark	12 600 000	16 200 000
<b>Totalt</b>	<b>45 649 000</b>	<b>50 251 000</b>

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk och ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Nätkraft	Elhandel
Borås Energi och Miljö AB	Värme, vatten och avfall
Tele 2	TV
Splitvision (Borås Elnät AB)/Banhof	Fiber

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 854 tkr per år för de närmaste 30 åren

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Planerat underhåll	År
Byte belysningsarmaturer trapphus	2026-2027
Asfaltyta, omläggning 100%	2031
Termostatventiler, byte	2040
Stambyte exkl ytskikt och vitvaror	2045



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Urban Haglund	Ordförande	2026
Sandip Vekariya	Sekreterare	2026
Susanna Raunio	Ledamot	2026
Ari Antikainen	Ledamot	2026
Butrint Ferole	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Sjöberg	Suppleant	2026
Jonathan Tellbe	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andrea Svärd	2026
Helena Johansson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Budgeten för räkenskapsåret 2025–2026 har ännu inte antagits av styrelsen.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 603 kr/m<sup>2</sup>/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 919	2 774	2 673	2 430	2 383
Resultat efter finansiella poster*	25	23	105	-1 626	588
Resultat exkl avskrivningar	502	532	600	-1 529	655
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	500	363	441	-1 688	-325
Soliditet %*	35	35	34	29	96
Likviditet %	14	152	14	105	583
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	772	736	697	633	617
Driftkostnader kr/kvm	457	410	383	906	336
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	420	387	373	341	336
Energikostnad kr/kvm*	203	192	179	185	187
Underhållsfond kr/kvm	1 844	1 880	1 857	2 954	2 346
Reservering till underhållsfond kr/kvm	1	46	43	43	265
Sparande kr/kvm*	184	163	172	152	177
Ränta kr/kvm	67	63	42	29	-
Skuldsättning kr/kvm*	3 832	3 900	4 034	4 035	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 916	3 985	4 054	4 123	-
Räntekänslighet %*	5,1	5,4	5,7	6,4	-

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

**Likviditet inklusive kortfristiga skulder:** Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Riktvärde: Låg = <800 kr/kvm, normal = 800 – 1 000 kr/kvm, hög = 1000 kr/kvm

### Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	268 300	134 634	6 960 277	520 096	22 957
Disposition enl. årsstämmobeslut				22 957	-22 957
Reservering underhållsfond			2 000	-2 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					184 207
<b>Vid årets slut</b>	<b>268 300</b>	<b>134 634</b>	<b>6 962 277</b>	<b>541 053</b>	<b>184 207</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	543 053
Årets resultat	184 207
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
<b>Summa</b>	<b>725 260</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **725 260**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 919 299	2 774 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 850	17 813
<b>Summa</b>		<b>2 926 149</b>	<b>2 792 049</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 400 459	-1 518 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 495	-467 844
Personalkostnader	Not 6	-95 661	-72 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-498 131	-496 637
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 505 745</b>	<b>-2 555 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>420 404</b>	<b>236 554</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 242	18 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-246 440	-231 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 198</b>	<b>-213 597</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>184 207</b>	<b>22 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>184 207</b>	<b>22 957</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	20 939 452	21 265 264
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	435 599	447 292
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 375 051</b>	<b>21 712 557</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 375 051</b>	<b>21 712 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 233	0
Övriga fordringar	Not 11	52 354	51 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 593	251 767
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>153 180</b>	<b>303 180</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 265 702	846 496
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 265 702</b>	<b>846 496</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 418 882</b>	<b>1 149 676</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 793 933</b>	<b>22 862 233</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	268 300	268 300	
Reservfond	134 634	134 634	
Fond för yttre underhåll	6 962 277	6 960 277	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>7 365 211</strong>	<strong>7 363 211</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	541 053	520 096	
Årets resultat	184 207	22 957	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>725 260</strong>	<strong>543 053</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>8 090 471</strong>	<strong>7 906 264</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 000 000	10 000 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>5 000 000</strong>	<strong>10 000 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 187 500	4 437 500
Leverantörsskulder		66 624	60 662
Övriga skulder		0	204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	449 338	457 603
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>9 703 462</strong>	<strong>4 955 969</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>22 793 933</strong>	<strong>22 862 233</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	420 404	236 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	498 131	496 637
	<b>918 535</b>	<b>733 191</b>
Erhållen ränta	13 343	9 875
Erlagd ränta	-264 845	-192 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>667 033</b>	<b>550 615</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	146 695	-182 265
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	16 103	59 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>829 831</b>	<b>427 356</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-160 625	0
Investeringar i inventarier	0	61 321
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-160 625</b>	<b>61 321</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-250 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	419 206	238 678
Likvida medel vid årets början	846 496	607 818
Likvida medel vid årets slut	1 265 702	846 496



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Balkonger	Linjär	50
Dörrar	Linjär	30
Elinstallationer	Linjär	50
Entrepertier	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Styrutrustning värmesystem	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 185 404	2 115 786
Årsavgifter, övriga	0	198 072
Hyror, lokaler	8 695	8 468
Hyror, garage	5 676	5 676
Hyror, p-platser	67 920	69 030
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-103	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-567
Bränsleavgifter, bostäder	358 224	352 980
Elavgifter	13 326	0
Kabel-tv-avgifter	41 638	0
Övriga avgifter	250	0
Balkonginglasning	198 072	0
Övriga ersättningar	40 202	24 805
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-14
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 919 299</b>	<b>2 774 236</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	6 850	17 813
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 850</b>	<b>17 813</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-83 932
Reparationer	-76 324	-113 559
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 826	-116 615
Försäkringspremier	-81 041	-67 912
Kabel- och digital-TV	-88 921	-64 810
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 349
Serviceavtal	-24 235	-8 085
Obligatoriska besiktningar	-31 000	-45 075
Bevakningskostnader	-6 150	-5 211
Snö- och halkbekämpning	-79 250	-123 244
Förbrukningsinventarier	-50 075	-11 972
Vatten	-196 216	-182 333
Fastighetsel	-102 922	-94 173
Assemblin ladstolpe	-735	0
Uppvärmning	-453 321	-435 148
Sophantering och återvinning	-134 085	-130 653
Förvaltningsarvode drift	-7 231	-33 962
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 400 459</b>	<b>-1 518 032</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-397 069	-386 989
IT-kostnader	-1 306	-8 482
Arvode, yrkesrevisorer	-33 500	-35 000
Övriga försäljningskostnader	-6 323	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-31 585	-10 182
Kreditupplysningar	-6 000	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 041	-19 263
Representation	-1 475	-570
Kontorsmateriel	-3 750	0
Telefon och porto	-1 010	0
Bankkostnader	-4 387	-4 211
Övriga externa kostnader	-7 050	-54
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-511 495</b>	<b>-467 844</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Styrelsearvoden	-35 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-40 500	-30 500
Sociala kostnader	-20 161	-17 482
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-95 661</b>	<b>-72 982</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-486 437	-484 943
Avskrivning Installationer	-11 694	-11 694
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-498 131</b>	<b>-496 637</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-246 306	-231 867
Övriga räntekostnader	-95	-93
Övriga finansiella kostnader	-39	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-246 440</b>	<b>-231 960</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 493 808	23 493 808
Mark	292 500	292 500
<b>Årets anskaffningar</b>		
Styrutrustning värmesystem	160 625	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 946 933</b>	<b>23 786 308</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 521 043	-2 036 100
	<b>-2 521 043</b>	<b>-2 036 100</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-486 437	-484 943
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 007 480</b>	<b>-2 521 043</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 939 453</b>	<b>21 265 264</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	20 646 953	20 972 764
Mark	292 500	292 500

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer Laddstolpar	468 929	530 250
	<b>468 929</b>	<b>530 250</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer Laddstolpar, bidrag	0	-61 321
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>468 929</b>	<b>468 929</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer Laddstolpar	-21 636	-9 942
	<b>-21 636</b>	<b>-9 942</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer Laddstolpar	-11 694	-11 694
	<b>-11 694</b>	<b>-11 694</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer Laddstolpar	-33 330	-21 636
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 330</b>	<b>-21 636</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>435 599</b>	<b>447 292</b>



<b>Not 11 Övriga fordringar</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Skattefordringar	18 809	24 805
Skattekonto	33 545	26 608
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>52 354</b>	<b>51 413</b>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	5 387	8 487
Förutbetalda försäkringspremier	0	80 840
Förutbetalda driftkostnader	5 238	4 900
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 465	91 947
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 323	3 536
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 180	62 056
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 593</b>	<b>251 767</b>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Bankmedel	601 852	206
Transaktionskonto	663 850	846 290
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 265 702</b>	<b>846 496</b>

<b>Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Inteckningslån	14 187 500	14 437 500
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 937 500	-4 187 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-09-03	4 437 500,00	0,00	250 000,00	4 187 500,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-12-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>14 437 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>250 000,00</b>	<b>14 187 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 250 000 kr årligen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 4 187 000 kr samt 5 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 073	17 482
Upplupna räntekostnader	42 478	60 883
Upplupna elkostnader	8 397	7 158
Upplupna vattenavgifter	26 561	17 047
Upplupna värmekostnader	19 863	18 954
Upplupna kostnader för renhållning	2 567	9 560
Upplupna revisionsarvoden	23 000	0
Upplupna styrelsearvoden	64 000	55 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	45 933
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 399	225 086
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>449 338</b>	<b>457 603</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	15 000 000	15 000 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-10

---

Urban Haglund

---

Susanna Raunio

---

Sandip Vekariya

---

Butrint Ferole

---

Ari Antikainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Azets Revision & Rådgivning AB

---

Mustafa Muharemovic  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjälmén nr 10, org.nr 764500-4628.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjälmén nr 10 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 31 augusti 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättats 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjalmen nr 10 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Borås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Mustafa Muharemovic  
Auktoriserad revisor

# BRF Hjälmen nr 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
BRF Hjälmen nr 10 i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

