



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hjälmen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hjälmen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjälmen 1		1952 och 1953
Plymen 1		1953

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Kalmar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	förråd	274
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 862
12	garageplatser	210
43	p-platser	0
Totalt 193 objekt		7 346

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 69 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Wildenius	Ordförande	2025-01-01	
Bo Olsson	Ledamot	2025-05-27	
Bo Olsson	Suppleant	2025-01-01	2025-05-27
Göran Palm	Ledamot	2025-01-01	
Maria Långberg	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	
Anna Nilsson	Ledamot	2025-01-01	
Filip Elmersson	Ledamot	2025-01-01	
Kasper Hultgren	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Filip Elmersson, Anna Nilsson, Göran Palm och Marcus Wildenius.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcus Wildenius, Filip Elmersson och Kasper Hultgren.

Revisorer har varit: Kerstin Kamsten vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Magnus Stjernlöf (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Riskbedömning av fastigheten genomförs löpande.

Under året har styrelsen fortsatt att diskutera trygghetsfrågorna samt arbetat med att se över regler kring andrahandsuthyrning och de kriterier som bör gälla vid en andrahandsuthyrning. Ett stort arbete har genomförts med hjälp av representant från HSB gällande planering av underhåll som kommer att genomföras under år 2026. Offert har inkommit som innebär att föreningen följer underhållsplanen med att underhålla och byta stuprör, underhållsmålning, vindskivor m.m

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts enligt nedan:

Årtal	Åtgärd
1995	Stambyte
2005	Tak, skorstenar, stuprör, rännor, balkonger
2007	Byte av lägenhetsdörrar
2013	Byte av lägenhetsdörrar Renovering av föreningens samlings och uthyrningslokal, ytterportar Ventilation har försetts med rörelsesensor Renovering av pumpar
2014	Bytt tidlås på dörrarna till digitala
2015	Byte av avstängningsventiler i badrum Byte av parkeringsbelysning till LED på Ledungsvägen 10 Målning av vindskivor och burspråk Utemiljö Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18
2016	Målning av källargolv, Jägarvägen 2 och Riddaregatan 18 Klinkersläggning i torkrummen, Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18
2017	OVK-besiktning
2019	Färdigställande yttermiljö. Klinker lagt i torkrum Riddaregatan 7 Färdigställande av 9 st P-platser
2020	Energideklaration
2021	Installation av portlås i samtliga trapphus
2022	Installation av laddpunkt för elbil
2023	Ny torktumlare är installerad på Riddaregatan 18
2023	Taktvätt på miljöhuset samt målning av vindsskivor
2023	Belysning installerad till uteplatsen på Ledungsvägen, Riddaregatan 7 samt Jägarevägen
2023	Energikartläggning av samtliga fastigheter
2024	Nytt styrsystem, fjärrvärmecentral, termostater ventiler och termostater i alla lägenheterna på Riddaregatan 18. Nytt styr och reglersystem på Jägarevägen 2. Ny frånluftsfläkt i samlingslokalen samt i styrelserummet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av tak
2026	Energibesparande åtgärder
2027	Värmekulvert

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	210	218	201	224
Skuldsättning, kr/kvm	595	744	784	887	975
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	637	796	839	949	1 005
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	226	189	171	163	179
Årsavgifter, kr/kvm	673	641	641	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	660	629	632	626	667
Nettoomsättning, tkr	4 846	4 617	4 575	4 601	4 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	449	670	917	1 076	1 175
Soliditet, %	73	65	66	62	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	212 875	0	0	212 875
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 564 299	0	25 087	5 589 386
S:a bundet eget kapital, kr	5 777 174	0	25 087	5 802 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 187 543	669 924	-25 087	7 832 380
Årets resultat, kr	669 924	-669 924	449 374	449 374
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 857 467	0	424 287	8 281 754
S:a eget kapital, kr	13 634 641	0	449 374	14 084 015

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 427 000 kr samt ianspråktagande skett med 401 913 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 857 467
Årets resultat, kr	449 374
Reservation till underhållsfond, kr	-427 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	401 913
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	8 281 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 281 754

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 846 088	4 617 346
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 846 088	4 617 346
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 019 193	-2 563 313
Underhåll enligt plan	Not 4	-401 913	-511 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 524	-393 307
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-266 450	-236 724
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-354 634	-363 987
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 470 714	-4 069 265
RÖRELSERESULTAT		375 375	548 081
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		149 304	201 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 225	-78 961
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 080	-1 060
SUMMA FINANSIELLA POSTER		74 000	121 843
ÅRETS RESULTAT		449 374	669 924



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 055 238	10 372 365
Inventarier och installationer	Not 10	0	4 107
Pågående nyanläggningar	Not 11	250 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 305 737	10 376 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 306 237	10 376 972
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 963
Avräkningskonto HSB		4 611 871	2 078 632
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 339	14 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	245 134	282 401
Summa kortfristiga fordringar		4 867 345	2 377 164
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 180 257	8 194 939
Summa kortfristiga placeringar		4 180 257	8 194 939
Kassa och bank			
Kassa		173	173
Bank	Not 16	5 618	600
Summa kassa och bank		5 791	773
Summa omsättningstillgångar		9 053 393	10 572 876
SUMMA TILLGÅNGAR		19 359 631	20 949 847



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	212 875	212 875
Fond för yttre underhåll	5 589 386	5 564 299
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 802 261	5 777 174
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 832 380	7 187 543
Årets resultat	449 374	669 924
<i>Summa fritt eget kapital</i>	8 281 754	7 857 467
Summa eget kapital	14 084 015	13 634 641
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	3 941 719	4 371 479
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 941 719	4 371 479
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	429 760	1 091 316
Medlemmarnas inre fond	Not 18	41 241
Leverantörsskulder	300 227	1 278 907
Aktuell skatteskuld	Not 19	20 186
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	6 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	536 045
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 333 896	2 943 727
Summa skulder	5 275 615	7 315 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 359 631	20 949 847

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	375 375	548 081
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	354 634	363 987
Övriga poster	0	0
	730 009	912 068
Erhållen ränta	196 184	184 806
Erlagd ränta	-76 011	-79 159
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 080	-1 060
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	849 102	1 016 655
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 821	33 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-946 489	870 354
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-101 208	1 920 874
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-283 900	-920 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-283 900	-920 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 091 316	-297 656
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 091 316	-297 656
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 476 424	703 218
Likvida medel vid årets början	10 274 343	9 571 125
Likvida medel vid årets slut	8 797 920	10 274 343
	-1 476 424	703 218

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	4 619 004	4 398 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	118 950	121 950
Hysesintäkt övrigt	68 243	58 759
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 851	11 579
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 048	26 411
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	-337
	4 846 088	4 617 346

I årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-173 040	-136 244
El	-197 675	-171 426
Uppvärmning	-947 869	-816 068
Vatten	-513 068	-399 825
Renhållning	-176 288	-176 755
TV, bredband, iptelefoni	-283 988	-283 564
Obligatoriska besiktningar	-68 750	0
Serviceavtal	-69 212	-25 489
Förvaltningskostnader	-288 477	-274 452
Försäkringar	-78 187	-67 781
Fastighetsskatt	-211 720	-198 890
Övriga driftskostnader	-10 919	-12 819
	-3 019 193	-2 563 313

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-67 735	-15 380
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-18 375	0
Underhåll installationer	-37 979	-211 688
Underhåll tak	0	-5 250
Underhåll garage och bilplatser	-277 824	-279 617
	-401 913	-511 935

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 875	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-184 819	-176 388
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 175	-286
Kostnader överlåtelse och panter	-27 519	-24 849
Föreningsverksamhet	-3 764	-1 200
Kontorsutrustning och -material	-1 367	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-32 345	-18 476
Konsulter	-25 488	-27 500
Förbrukningsinventarier	-60 756	-34 834
Medlemsavgifter HSB	-54 321	-52 960
Stämma och styrelse	-16 783	-6 231
Kundförluster m m	-1 313	-33 083
	-428 524	-393 307

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-109 500	-90 100
Löner och extra ersättningar	-3 400	0
Vicevärdsarvode	-84 996	-84 996
Övriga arvoden	-2 200	-2 000
Revisionsarvode	-4 200	-4 000
Sociala avgifter	-62 154	-55 628
	-266 450	-236 724

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-333 673	-331 000
Markanläggningar	-16 854	-28 879
Installationer och inventarier	-4 107	-4 108
	-354 634	-363 987

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Låneaviseringsavgifter	-1 080	-1 060
	-1 080	-1 060

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 529 769	31 609 769
Årets investering byggnader	33 400	920 000
Ingående anskaffningsvärde mark	123 808	123 808
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	577 572	577 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 264 549	33 231 149

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 517 163	-22 186 163
Årets avskrivningar byggnader	-333 673	-331 000
Ingående avskrivningar markanläggningar	-341 621	-312 742
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 854	-28 879
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 209 311	-22 858 784

Utgående redovisat värde 10 055 238 10 372 365

Redovisade värden byggnader	9 712 333	10 012 606
Redovisade värden mark	123 808	123 808
Redovisade värden markanläggningar	219 097	235 951

Fastighetsbeteckning: Hjälmen 1, Plymen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	56 000 000	17 000 000	73 000 000	70 400 000
Lokaler	1953	312 000	0	312 000	329 000
		56 312 000	17 000 000	73 312 000	70 729 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 326 800	12 326 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 326 800	12 326 800

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	52 039	52 039
Utgående anskaffningsvärden	52 039	52 039

Ingående avskrivningar	-47 932	-43 824
Årets avskrivningar	-4 107	-4 108
Utgående avskrivningar	-52 039	-47 932

Utgående redovisat värde 0 4 107

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	250 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	250 500	0

Pågående nyanläggningar avser underhåll av tak och planeras vara klart 2026.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 339	14 168
	10 339	14 168

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	80 524	78 187
Förutbetalad kabel-TV och bredband	70 903	70 899
Förutbetalad fastighetsskötsel	17 624	17 624
Upplupna ränteintäkter	4 638	51 518
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 445	64 173
	245 134	282 401

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-24	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 12 mån	2,20%	2026-09-24	1 000 000	4 250 000
Länsförsäkringar Bank			2 180 257	2 944 939
			4 180 257	8 194 939

Not 16 BANK

Länsförsäkringar Bank	5 618	600
	5 618	600

2025-12-31 2024-12-31

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,45%	2028-09-30	2 712 360	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,37%	2027-09-30	411 013	53 036
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,28%	2027-12-31	815 504	31 364
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,69%	2026-12-31	264 360	33 044
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,70%	2027-03-31	168 242	81 000
			4 371 479	198 444
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 941 719
Nästa års amortering av långfristig skuld				165 400
Lån som ska konverteras inom ett år				264 360
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				429 760
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				793 776
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 379 259
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	41 241	41 241
	41 241	41 241

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	16 140	20 283
Slutskatteskuld föregående år	4 046	2 402
	20 186	22 685

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 144	2 124
Arbetsgivaravgifter	3 293	2 225
	6 437	4 349

	2025-12-31	2024-12-31
Not 21		
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	124 460	112 814
Upplupna räntekostnader	0	1 786
Upplupen revision	17 500	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	394 085	374 629
	536 045	505 229

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-23
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Anna Nilsson	 Bo Olsson	 Filip Elmersson
..... Göran Palm	 Kasper Hultgren	 Marcus Wildenius
..... Maria Långberg		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Kamsten Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjärmen i Kalmar, org.nr. 732400-0855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjärmen i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 december 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 att årsredovisningen upprättas 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- utvärderar jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hjärmen i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Kamsten
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hjärmen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marcus Wildenius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:45:20



Bo Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:04:32



Anna Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:26:00



Kasper Hultgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:22:06



Filip Elmersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:21:27



Maria Långberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 16:57:36



Göran Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 12:25:56



Kerstin Kamsten

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:59:50



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:24:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hjärmen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kerstin Kamsten

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:58:50



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:24:34



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.