

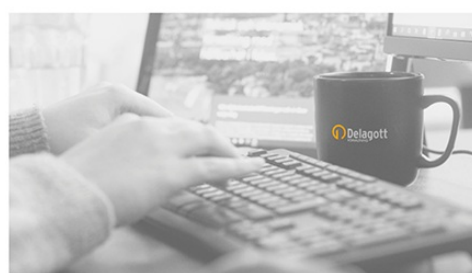
# Brf Hjälmare

Org.nr: 746000-1774

## Årsredovisning 2023

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

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



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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1937 på fastigheten Hjälaren 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nobelvägen 3 A-D, Dalslandsgatan 4 A-B samt Dalslandsgatan 6 1-2U.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	8	262
2 rok	58	2 906
3 rok	2	136
5 rok	3	336
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>3 640</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:** 71

#### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	1	30

#### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	49

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 3 719

## Föreningsstämma

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

2023-01-01 – 2023-06-18

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: Tim Svensson

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: Björn Olsson

Ledamot: Malin Sjöholm

Suppleant: Eva Dalgart

2023-06-18 – 2023-12-31

Ordförande: Carlos Kilerström

Ledamot: Joakim Ejwertz

Ledamot: Lotta Helin

Ledamot: David Nordkvist

Ledamot: Caroline Petterson

Ledamot: Eva Dalgart

Ledamot: Marie Roos

Suppleant: Björn Olsson

Suppleant: Fredrik Nytorpe

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

## Firmatecknare två i förening

2023-01-01 - 2023-06-18

Carlos Kilerström & Tim Svensson

2023-06-18 - 2023-12-31

Carlos Kilerström & Joakim Ejwertz

## Revisorer

Andrea Åkesson på KPMG auktoriserad revisor. Bengt Samuelsson lekmannarevisor.

## Valberedning

2023-01-01 – 2023-12-31

Hugo Lidmark

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Drift

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

### Underhåll

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

### Ekonomi

Årsavgifterna 2023 uppgick under året till i genomsnitt 662 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 222 683 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna med de högre räntorna först, för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider med både fasta och rörliga räntor.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

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

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Huset är för närvarande i gott skick.

Risk för att översvämning kan ske igen föreligger. Till detta vill vi tillägga att enligt ett pressmeddelande från Malmö stad i januari 2017 finns det en skyfallsplan från tekniska nämnden. Planen inriktas på att Malmö ska klara ett hundraårsregn senast år 2045. Mål för åtgärder som minimerar väsentliga skador ska ha genomförts år 2025. Styrelsen har under 2023 fortsatt att undersöka orsak och eller risker i fundament för att komma med lösningar om hur vi kan gå vidare.

Föreningens lån är tecknade med fast och rörlig ränta på olika löptider. Styrelsen följer kontinuerligt upp dessa för att kunna ändra lånen om större ränteändringar förväntas uppstå.

---

## Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 92 medlemmar (96 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

## Flerårsöversikt

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

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Nyckeltalsdefinition

### Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

### Sparande

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

### Räntekänslighet

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

### Energikostnad

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

## Uppllysning vid förlust

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 021 851
Årets resultat	- 466 282
<b>Totalt</b>	<b>- 3 488 133</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

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



# Balansräkning

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

# Balansräkning

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

# Kassaflödesanalys

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

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 76 år.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,64%. Avskrivning på inventarier sker planerligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Fordringar har upptagits till de beloppen var med de beräknas inflytta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsens som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan.

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	2 410 035	2 464 704
<b>Hysesintäkter</b>		
Hysesintäkter	55 728	79 728
Lokaler	24 000	0
Kabel-TV	58 788	0
Bredband	149 100	0
	<b>287 616</b>	<b>79 728</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Avgift andrahandsupplåtelse	23 985	31 879
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 721 635</b>	<b>2 576 311</b>

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

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

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

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

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

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

**Not 9. Skulder till kreditinstitut**

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

**Not 10. Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 860 000	21 860 000
<b>Summa:</b>	<b>21 860 000</b>	<b>21 860 000</b>

## Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

---

Marie Roos

---

Carlos Kilerström

---

Joakim Ejwertz

---

Lotta Helin

---

David Nordkvist

---

Björn Olsson

---

Fredrik Nytorpe

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur

KPMG AB

---

Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor

---

Bengt Samuelsson  
Intern revisor