



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjälmarens-Sköntorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hjälmarén 9	1945	Stockholm
Hjälmarén 10	1945	Stockholm
Hjälmarén 11	1986	Stockholm
Hjälmarén 12	1986	Stockholm
Sköntorp 7	1986	Stockholm
Sköntorp 8	1945	Stockholm
Sköntorp 9	1945	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Aktuell avgäldsperiod löper tom 2025-2026. Fastighetsägaren kan tidigast säga upp tomträtten till upphörande 2045-2046

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningen består av 15 flerbostadshus på totalt 7 fastigheter, varav 11 är byggda 1945 och 4 är byggda 1986.

Värdeåret är 1986

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 229 bostadsrätter om totalt 14 515 kvm och 11 lokaler om 949 kvm, totalyta 15 464 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Adolfsson	Ordförande
Lena Gullstrand	Kassör
Marcus Glad	Sekreterare
Torbjörn Petersson	Styrelseledamot
Conrad Karlsson Palmcrantz	Styrelseledamot
Maja Claesson	Styrelseledamot
Martin Blomqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Per Gullstrand
Sofia Eleftheriadis

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Andreas Holman	Extern revisor	Kungsbron Borevision
Birgitta Enquist	Internrevisor	
Karin Imark	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2015	●	Byte armatur i trapphus Säkerhetsinstallation tak Tilläggsisolering vindar
2016	●	Upplåtelse tidigare lokal till Bostadsrätt
2016-2017	●	Genomgång dagvattenledningar
2018	●	Takbyte 1 hus Påbörjat byte och utökning taggssystem
2019	●	Takbyte 4 hus
2020	●	Takbyte 3 hus Renovering av en gård

2021 ● Renovering av övernattningsrum som ersätts av två övernattningslägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Information & Kommunikation

Under året har vi genomfört en viktig modernisering av vår digitala kommunikation. Vi har bytt ut den gamla och utdaterade hemsidan mot en ny, mer användarvänlig plattform som är integrerad med vår förvaltare och ärendehanteringssystem. Denna förändring innebär att alla medlemmar nu har enkel tillgång till både information och ärendehantering via samma system.

En betydande förbättring är att utskick nu sker direkt till boenden, vilket eliminerar behovet av ytterligare registrering. Detta säkerställer en smidigare och mer direkt kommunikationskanal till våra medlemmar. Samtidigt sker uppdatering av övriga fastighetsuppgifter automatiskt, vilket garanterar att informationen alltid är korrekt och aktuell.

Dessa åtgärder har lett till en förbättrad användarupplevelse, ökad effektivitet i vår kommunikation samt en mer transparent och säker hantering av medlemsinformation. Vi ser detta som ett viktigt steg i att framtidssäkra vår digitala infrastruktur och säkerställa att vi lever upp till medlemmarnas förväntningar på tillgänglighet och service.

Dräneringsarbetet

Under året har vi påbörjat ett dräneringsarbete i föreningen, där de fyra 40-talshusen norr om Sköntorpsvägen är först ut. Detta arbete utförs då dräneringen sedan länge passerat datum för förväntad livslängd och en utförd fuktutredning visat att det var dags, allt för att hålla våra byggnader i gott skick. Arbetet innebär att marken kring byggnaderna grävs upp, nya dräneringsskivor sätts på utsida av väggar under mark och nya dräneringsrör installeras. För att komma åt att utföra detta arbete på ett korrekt sätt har även en del berg behövt spräckas kring husen. I samband med att dräneringsarbetet slutförs kommer vi även passa på att rusta upp gårdarna, likt den tidigare renoverade gården längst söderut i föreningen.

Trädfällning

I samband med dräneringsarbetet togs ett antal träd ner som stod antingen så nära byggnaderna att deras rotsystem förstör byggnadernas dräneringssystem, alternativt stod på ett sådant sätt att de riskerade att falla över husen vid kraftigt väder. Identifiering av dessa träd utfördes i samråd med sakkunning.

Gemensamma lokaler

Föreningen upplåter tre gemensamma lokaler att hyras av medlemmarna.

En föreningslokal för max 30 personer (hyra 200 kr/dag) samt två övernattningsrum (hyra 300 kr respektive 400kr/natt).

Övernattningsrummen är fortsatt väldigt uppskattade av medlemmarna och hyrs väldigt frekvent. Övergången till nytt TAG-system där vi integrerat bokningen av gemensamma lokaler till hemsidan och medlemmarnas nyckel-taggar har avsevärt förbättrat och underlättat bokning, åtkomst och nyttjande.

Tomträttsavgälderna

Tillsammans med andra BRF:er tar vi strid mot de orimliga och framför allt godtyckliga höjningarna som sker från Stockholm Stad. En annan BRF har drivit frågan hela vägen till Högsta domstolen och väntar på avgörande som kommer bli prejudicerande. Stockholm stad har samlat ihop föreningens ärenden och omförhandlingen är pågående. Vi vet inte om vi kan förvänta oss besked under 2025 eller om det dröjer ytterligare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 316 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 30. Det har under året skett 26 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 397 603	12 056 963	11 798 503	11 562 787
Resultat efter fin. poster	-1 651 996	-2 216 575	-2 183 310	-5 017 855
Soliditet (%)	98	98	98	98
Yttre fond	3 971 648	3 847 255	4 358 271	1 101 462
Taxeringsvärde	513 942 000	513 942 000	513 942 000	367 154 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	692	680	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,6	75,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	0	100	100
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	0	0	90	90
Sparande per kvm totalyta, kr	142	132	156	161
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	41	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	129	116	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	53	44	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	211	202	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har ett bra kassaflöde från den löpande verksamheten. Underskottet 2024 är 565tkr lägre jämfört med 2023. Vi har höjt månadsavgifterna med 4% fr o m 2025-01-01, och kommer att fortsätta att höja dem när det behövs. Vi har också höjt hyrorna med 5% fr o m 2025-03-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	140 889 508	-	-	140 889 508
Upplåtelseavgifter	54 931 703	-	-	54 931 703
Fond, yttre underhåll	3 847 255	-79 861	204 254	3 971 648
Balanserat resultat	-40 590 288	-2 136 714	-204 254	-42 931 257
Årets resultat	-2 216 575	2 216 575	-1 651 996	-1 651 996
Eget kapital	156 861 602	0	-1 651 996	155 209 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 727 003
Årets resultat	-1 651 996
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 254
Totalt	-44 583 253
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-44 583 253

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 397 603	12 056 963
Övriga rörelseintäkter	3	361 803	718 226
Summa rörelseintäkter		12 759 406	12 775 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 003 572	-8 999 509
Övriga externa kostnader	9	-1 336 683	-1 732 647
Personalkostnader	10	-436 279	-401 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 846 762	-3 832 351
Summa rörelsekostnader		-14 623 296	-14 966 293
RÖRELSERESULTAT		-1 863 891	-2 191 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		211 895	22 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-47 714
Summa finansiella poster		211 895	-25 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 651 996	-2 216 575
ÅRETS RESULTAT		-1 651 996	-2 216 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	146 491 188	150 318 084
Maskiner och inventarier	14	129 134	0
Pågående projekt	13	7 182 274	0
Summa materiella anläggningstillgångar		153 802 596	150 318 084
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 802 596	150 318 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		353 228	-182 009
Övriga fordringar	15	2 435 003	3 814 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	535 994	484 087
Summa kortfristiga fordringar		3 324 225	4 116 173
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		0	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 143 544	26 199
Summa kassa och bank		1 143 544	26 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 467 769	9 142 372
SUMMA TILLGÅNGAR		158 270 365	159 460 456

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 821 211	195 821 211
Fond för yttre underhåll		3 971 648	3 847 255
Summa bundet eget kapital		199 792 859	199 668 466
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 931 257	-40 590 288
Årets resultat		-1 651 996	-2 216 575
Summa ansamlad förlust		-44 583 253	-42 806 864
SUMMA EGET KAPITAL		155 209 606	156 861 602
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		950 431	569 819
Skatteskulder		49 874	45 473
Övriga kortfristiga skulder		126 278	97 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 934 176	1 885 829
Summa kortfristiga skulder		3 060 759	2 598 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 270 365	159 460 456

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 863 891	-2 191 105
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 846 762	3 832 363
	1 982 871	1 641 258
Erhållen ränta	211 895	22 243
Erlagd ränta	0	-54 214
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 194 766	1 609 288
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-598 852	184 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	461 905	151 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 057 819	1 945 525
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 331 274	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 331 274	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 260 000
Amortering av lån	0	-1 391 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 868 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 273 455	3 814 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 578 191	4 763 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 304 736	8 578 191

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjälmarén-Sköntorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,35 - 4,76 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 175 489	9 004 270
Hysesintäkter bostäder	530 024	529 727
Hysesintäkter lokaler	993 620	932 476
Hysesintäkter lokaler, moms	226 728	217 668
Hysesintäkter garage	231 552	231 552
Hysesintäkter p-plats	204 595	203 500
Hysesintäkter förråd	49 380	59 999
Deb. fastighetsskatt	26 924	26 924
Intäkter kabel-TV	314 525	313 613
Bredband	287 175	286 342
Uppvärmning	48 136	48 136
Uppvärmning, moms	15 336	14 388
Övernattnings-/gästlägenhet	140 725	92 743
Övernattnings-/gästlägenhet, moms	84 000	0
Dröjsmålsränta	0	2 757
Pantsättningsavgift	14 802	21 525
Överlåtelseavgift	36 778	22 216
Administrativ avgift	5 096	0
Andrahandsuthyrning	12 719	49 138
Öres- och kronutjämnning	-1	-12
Summa	12 397 603	12 056 963

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	83 363
Övriga intäkter	84 903	85 063
Försäkringssättning	0	289 800
Återbäring försäkringsbolag	276 900	260 000
Summa	361 803	718 226

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 571	70 443
Fastighetsskötsel gård enl avtal	342 223	321 751
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	78 280	130 949
Städning enligt avtal	479 183	577 503
Städning utöver avtal	72 424	0
Besiktningar	3 614	0
Hissbesiktning	12 277	11 485
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	141 333	0
Brandskydd	11 808	14 385
Bevakning	0	4 457
Myndighetstillsyn	0	6 500
Gårdkostnader	15 300	10 941
Gemensamma utrymmen	3 136	2 095
Garage/parkering	875	0
Snöröjning/sandning	135 465	201 875
Serviceavtal	125 316	38 042
Förbrukningsmaterial	12 443	13 479
Summa	1 470 250	1 403 905

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	21 742	18 744
Bostadsrättslägenheter	0	28 745
Förskola	0	7 441
Tvättstuga	25 990	166 229
Trapphus/port/entr	5 739	27 853
Dörrar och lås/porttele	44 174	67 653
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 415
VVS	85 852	73 036
Ventilation	4 455	0
Elinstallationer	16 217	69 912
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 784	0
Hissar	110 864	204 948
Fasader	37 453	0
Fönster	29 471	15 213
Balkonger/altaner	0	11 228
Garage/parkering	13 220	0
Vattenskada	447 026	488 026
Skador/klotter/skadegörelse	5 913	121 559
Summa	857 900	1 303 001

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	58 657
Elinstallationer	0	21 204
Summa	0	79 861

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	438 093	443 213
Uppvärmning	2 185 134	2 000 037
Vatten	879 160	827 091
Sophämtning/renhållning	445 282	308 755
Summa	3 947 669	3 579 096

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	167 130	154 834
Markhyra/vägavgift/avgälder	4 940	18 567
Tomträttsavgäld	1 162 200	1 162 200
Kabel-TV	481 393	452 117
Bredband	426 361	369 916
Fastighetsskatt	485 730	476 013
Summa	2 727 753	2 633 646

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
	0	160
Tele- och datakommunikation	23 110	17 622
Juridiska åtgärder	16 078	637 468
Inkassokostnader	4 081	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 680	25 448
Revisionsarvoden internrevisor	4 000	0
Styrelseomkostnader	18 614	0
Fritids och trivselkostnader	3 275	2 300
Föreningskostnader	3 677	8 540
Förvaltningsarvode enl avtal	807 717	779 900
Överlåtelsekostnad	56 167	31 239
Pantsättningskostnad	29 241	26 682
Övriga förvaltningsarvoden	100 766	31 018
Administration	15 339	144 916
Konsultkostnader	232 938	27 354
Summa	1 336 683	1 732 647

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	332 790	298 177
Revisionsarvoden internrevisor	0	5 100
Övriga arvoden	0	2 550
Arbetsgivaravgifter	103 489	95 960
Summa	436 279	401 787

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	0	47 588
Övriga räntekostnader	0	126
Summa	0	47 714

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 198 625	189 198 623
Årets inköp	0	2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 198 625	189 198 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 880 541	-35 053 645
Årets avskrivning	-3 826 896	-3 826 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 707 437	-38 880 541
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 491 188	150 318 084
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	218 600 000	218 600 000
Taxeringsvärde mark	295 342 000	295 342 000
Summa	513 942 000	513 942 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	7 182 274	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	7 182 274	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	574 584	574 584
Inköp	149 000	0
Utgående anskaffningsvärde	723 584	574 584
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-574 584	-569 115
Avskrivningar	-19 866	-5 470
Utgående avskrivning	-594 450	-574 584
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 134	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	273 811	262 103
Transaktionskonto	2 141 749	2 483 818
Borgo räntekonto	19 443	1 068 174
Summa	2 435 003	3 814 095

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	36 545	290 550
Förutbet försäkr premier	42 546	39 492
Förutbet kabel-TV	130 657	120 349
Förutbet tomträtt	290 550	0
Förutbet bredband	35 696	33 696
Summa	535 994	484 087

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	62 114	63 640
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	28 928	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	57 032
Uppl kostn el	45 393	41 592
Uppl kostnad Värme	284 047	287 382
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	30 000
Uppl kostn vatten	187 844	150 449
Uppl kostnad Sophämtning	49 098	57 246
Uppl kostnad arvoden	0	2 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	864
Förutbet hyror/avgifter	1 248 752	1 194 874
Summa	1 934 176	1 885 829

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	121 787 000	121 787 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Dräneringsarbetet

Motsvarande dräneringsarbete som pågår norr om Sköntorpsvägen kommer även att utföras för samtliga resterande 40-talshus i föreningen. Tanken i dagsläget är att fortsätta med husen direkt söder om Sköntorpsvägen då den första etappen är avslutad.

Dräneringsarbetet finansieras under 2025 med lån. Vi har en beviljad kreditlimit på 30 miljoner kr hos Handelsbanken. Vi bedömer att det kommer att räcka för samtliga hus. I början av dräneringsarbetet använde vi sparade medel för att betala fakturorna.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Conrad Karlsson Palmcrantz
Styrelseledamot

Lena Gullstrand
Kassör

Maja Claesson
Styrelseledamot

Marcus Glad
Sekreterare

Martin Blomqvist
Styrelseledamot

Tomas Adolfsson
Ordförande

Torbjörn Petersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Extern revisor

Birgitta Enquist
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 14:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 14:25

DOCUMENT ID:

ryN0Rd5AkG

ENVELOPE ID:

rkXX0Auc0yx-ryN0Rd5AkG

DOCUMENT NAME:

Brf Hjälmarén-Sköntorp, 769604-3863 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maja Cecilia Claesson majaclaesson@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:39 14.04.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.111.135
2. Alf Lennart Torbjörn Petersson torbjornpetersson63@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:06 14.04.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.194
3. TOMAS ADOLFSSON tomas@oulis.se	Signed Authenticated	15.04.2025 10:23 15.04.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.111.160
4. LENA GULLSTRAND lena_gullstrand@yahoo.se	Signed Authenticated	15.04.2025 16:56 15.04.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.146
5. Martin Björn Blomqvist Rambert martinblomq@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 19:09 15.04.2025 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.65.64
6. CARL CONRAD M KARLSSON PAL MCRANTZ conrad.palmcrantz@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 19:09 15.04.2025 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.34.149
7. MARCUS GLAD marcusglad@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 19:10 15.04.2025 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.173.143
8. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevi sion.se	Signed Authenticated	17.04.2025 13:46 17.04.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
9. Birgitta Enquist	Signed	22.04.2025 14:02	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
birgittaenquist@hotmail.com	Authenticated	15.04.2025 19:40	Low	IP: 89.253.111.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjälmarén-Sköntorp, org.nr. 769604-3863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjälmarén-Sköntorp för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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 från Kungsbron Borevision AB s 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, förfalskning, 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 förtroendevalda 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 Brf Hjälmarens-Sköntorp för räkenskapsåret 2024 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Birgitta Enquist
Av föreningen vald revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 13:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 14:25

DOCUMENT ID:

r1WVCRu9AJg

ENVELOPE ID:

Hkz7RCd5Cyx-r1WVCRu9AJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hjälmarens-Sköntorp.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Birgitta Enquist birgittaenquist@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 19:54 15.04.2025 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.111.10
2. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	17.04.2025 13:45 17.04.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed