



Org Nr: 702000-8962

# Styrelsen för Bostadrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm

Org.nr: 702000-8962

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-8962 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hjälmo 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-01-01	1958 och 1961
Hjälmo 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-01-01	1958 och 1961

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styresleansvar. Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	14
235	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16326
99	garageplatser	0
53	p-platser	0
<b>Totalt 388 objekt</b>		<b>16340</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 4 st 2 rok, 83 st 3 rok, 53 st 4 rok, 49 st 5 rok, 1 st 6 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Ginner	Ordförande	2021-08-01	
Tommy Österberg	Ledamot	1998-01-01	
Åke Hultman	Ledamot	2020-05-27	
Cecilia Lagrelius	Ledamot	2022-08-15	
Cecilia Lagrelius	Suppleant	2021-08-01	2022-08-15
Magnus Prior	Vice Ordförande	2019-12-05	
Peter Reinholdsson	Ledamot	2022-08-15	
Jimmy Jansson	Ledamot	2022-08-15	
Jennie Hedman	Ledamot	2021-08-01	
Matilda Sjöstrand	Sekreterare	2021-08-01	
Ulf Lygnell	Suppleant	2021-08-01	2022-08-15
Rolf Ingmar Dahlström	Suppleant	2022-08-15	
Lisa Palmér	Suppleant	2022-08-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Ginner, Jennie Hedman, Matilda Sjöstrand, Tommy Österberg och Magnus Prior .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Ginner, Tommy Österberg, Cecilia Lagrelius, Annika Oljeqvist, Magnus Prior.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Tore Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Åke Halvdansson (sammankallande), Rabbe Bernard, Diana Plantin vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09 På stämman deltog 61 medlemmar och 1 fullmakt .

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Årsavgiften för 2022 höjdes med 8%.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-03.

I och med radiatorbytet i Farstavägen 87 och 91 är samtliga radiatorer nu utbytta i våra hus.

Byte av armaturer både inomhus och utomhus från traditionella lampor till led har fortsatt under året.

Arbetet med att installera s.k. moloker för avfallssortering fortsatte under året. De transporttekniska krav som förs fram - och ändras under gång - av entreprenör och/eller myndighet gör att installationen fördröjts.

Entréerna har renoverats: Målning och nya tak.

En pergola med grillplats har byggts bakom 87:an och 89:an

En översyn av tillgången på p-plats och garage har påbörjats.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2005-2006	Relining av avloppsrör
2006-2007	Installation av nya kall- och varmvattenrör
2008-2010	Renovering och ombyggnad av samtliga hissar
2010-2012	Totalrenovering av samtliga balkonger
2014-2017	Renovering av undercentralerna
2021-2022	Installation av nya radiatorer i de tre husen

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

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2023	Färdigställande av det nya avfallssystemet (moloker, som placeras nedanför 89:an).
2023	Tryckstegringspumpen i 91:an skall bytas. (Reglerar trycket på vattenflödet till lägenheterna.)
2023	Genomspolning samt fotografering av avloppssystemet. (Vart 5:e år)
2023-2024	Renovering av de vita garagens fasader
2023-2024	Översyn och eventuellt byte av KB-pumparna i undercentralerna
2023-2024	Fler uppställningsplatser för cyklar (genomförande beroende på lösning och kostnad)
2023-2025	Nya jalousidörrar i de stora hissarna.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 294 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 294.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	12	41	37	15	50
Skuldsättning, kr/kvm	2 791	2 240	1 934	1 934	1 995
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	246	215	174	198	176
Driftskostnad, kr/kvm	611	554	506	483	446
Årsavgifter, kr/kvm	603	558	517	478	478
Totala intäkter, kr/kvm	651	608	561	519	518
Nettoomsättning, tkr	10 607	9 935	9 171	8 480	8 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 685	-679	-846	-1 079	-859
Soliditet, %	-4	-1	3	3	6

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 214 040	0	0	1 214 040
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	505 085	0	0	505 085
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	33 855	0	3 581 689	3 615 544
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 752 980</b>	<b>0</b>	<b>3 581 689</b>	<b>5 334 669</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 453 006	-678 613	-3 581 689	-5 713 308
Årets resultat, kr	-678 613	678 613	-1 721 437	-1 721 437
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 131 619</b>	<b>0</b>	<b>-5 303 126</b>	<b>-7 434 745</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-378 639</b>	<b>0</b>	<b>-1 721 437</b>	<b>-2 100 076</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 577 380kr samt ianspråktagande skett med 995 691 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 131 619
Årets resultat, kr	-1 721 437
Reservation till underhållsfond, kr	-4 577 380
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	995 691
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 434 745</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 434 745</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 606 669	9 935 256
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 081 941	-7 963 804
Övriga externa kostnader	Not 3	-308 105	-309 095
Planerat underhåll		-995 692	-474 373
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-595 333	-771 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-919 715	-872 152
Summa rörelsekostnader		-11 900 785	-10 391 087
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 294 116</b>	<b>-455 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 110	3 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-456 431	-226 679
Summa finansiella poster		-427 321	-222 782
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 721 437</b>	<b>-678 613</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 7 39 428 747	27 525 749
Inventarier och maskiner	Not 8 361 226	294 631
Pågående nyanläggningar	Not 9 0	4 706 273
	<u>39 789 973</u>	<u>32 526 653</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>39 790 473</u>	<u>32 527 153</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	11 861	11 232
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 519 739	2 387 944
Övriga fordringar	Not 11 5 082	80 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 816 141	593 143
	<u>3 352 822</u>	<u>3 072 683</u>
Kassa och bank	Not 13 3 286 577	3 248 997
Summa omsättningstillgångar	<u>6 639 399</u>	<u>6 321 680</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>46 429 872</u></b>	<b><u>38 848 833</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 214 040	1 214 040
Upplåtelseavgifter	505 085	505 085
Yttre underhållsfond	3 615 544	33 855
	<u>5 334 669</u>	<u>1 752 980</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 713 308	-1 453 006
Årets resultat	-1 721 437	-678 613
	<u>-7 434 745</u>	<u>-2 131 619</u>
Summa eget kapital	<u>-2 100 076</u>	<u>-378 639</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 26 500 000	20 339 110
	<u>26 500 000</u>	<u>20 339 110</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 19 105 380	16 266 270
Leverantörsskulder	722 705	571 997
Skatteskulder	25 775	45 541
Fond för inre underhåll	229 633	229 633
Övriga skulder	Not 16 3 617	15 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 942 838	1 759 171
	<u>22 029 948</u>	<u>18 888 362</u>
Summa skulder	48 529 948	39 227 472
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>46 429 872</u></b>	<b><u>38 848 833</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 721 437	-678 613
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	919 715	872 152
Kassaflöde från löpande verksamhet	-801 722	193 539
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-148 344	-29 246
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	302 476	551 668
Kassaflöde från löpande verksamhet	-647 590	715 962
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-8 028 705	-4 699 742
Investeringar i maskiner/inventarier	-154 330	-150 632
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 183 035	-4 850 374
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	9 000 000	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 000 000	5 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>169 375</b>	<b>865 588</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 636 941</b>	<b>4 771 352</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 806 316</b>	<b>5 636 941</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 8% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 837 216	9 108 540
Hyror	813 918	772 087
Övriga intäkter	73 553	106 070
Bruttoomsättning	<u>10 724 687</u>	<u>9 986 697</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-118 018	-50 920
Hyresförluster	0	-521
	<b>10 606 669</b>	<b>9 935 256</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	928 352	860 065
Reparationer	1 279 956	839 511
El	2 162 119	1 274 211
Uppvärmning	1 515 713	1 881 737
Vatten	345 129	354 486
Sophämtning	301 407	290 659
Fastighetsförsäkring	196 313	187 728
Kabel-TV och bredband	494 274	462 036
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	430 795	408 725
Förvaltningsarvoden	270 101	282 739
Tomträttsavgäld	1 107 800	1 060 100
Övriga driftkostnader	49 982	61 806
	<b>9 081 941</b>	<b>7 963 804</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	13 868	993
Hyror och arrenden	14 400	24 510
Förbrukningsinventarier och varuinköp	83 963	66 893
Administrationskostnader	146 993	125 566
Extern revision	1 000	25 000
Konsultkostnader	0	18 379
Medlemsavgifter	47 881	47 754
	<b>308 105</b>	<b>309 095</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	262 434	345 680
Revisionsarvode	41 760	40 920
Övriga arvoden	58 308	0
Löner och övriga ersättningar	133 650	266 900
Sociala avgifter	99 181	110 035
Pensionskostnader och förpliktelser	0	8 128
	<b>595 333</b>	<b>771 663</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 068	1 465
Ränteintäkter skattekonto	11	0
Övriga ränteintäkter	28 031	2 432
	<b>29 110</b>	<b>3 897</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	454 041	225 339
Övriga räntekostnader	2 390	1 340
	<b>456 431</b>	<b>226 679</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	56 594 733	56 594 733
Omklassificering från pågående nyanläggningar	4 706 273	
Årets investeringar	8 028 705	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 329 711</b>	<b>56 594 733</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-29 068 984	-28 235 418
Årets avskrivningar	-831 980	-833 566
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 900 964</b>	<b>-29 068 984</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>39 428 747</b>	<b>27 525 749</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	144 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 643 000	2 675 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	134 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 724 000	3 911 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>322 367 000</b>	<b>257 586 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 328 998	1 178 366
Årets investeringar	154 330	150 632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 483 328</b>	<b>1 328 998</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 034 367	-995 781
Årets avskrivningar	-87 735	-38 586
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 122 102</b>	<b>-1 034 367</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>361 226</b>	<b>294 631</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 706 273	6 531
Omklassificering till byggnad	-4 706 273	4 699 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>4 706 273</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 082	5 049
Momsfordran	0	75 316
	<b>5 082</b>	<b>80 365</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	816 141	593 143				
		<b>816 141</b>	<b>593 143</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Handkassa	5 479	3 329				
	Swedbank	3 281 098	3 245 668				
		<b>3 286 577</b>	<b>3 248 997</b>				
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2557490576	0,59%	2023-10-25	7 839 110	0	
	Swedbank	2751324407	2,90%	2023-02-28	3 766 270	0	
	Swedbank	2752960118	0,65%	2024-10-25	7 500 000	0	
	Swedbank	2759450311	2,47%	2023-01-28	7 500 000	0	
	Swedbank	2851864468	3,92%	2025-09-25	5 000 000	0	
	Swedbank	2953786486	0,55%	2024-06-19	5 000 000	0	
	Swedbank	2954578445	2,25%	2025-04-25	5 000 000	0	
	Swedbank	2954975682	4,11%	2027-09-24	4 000 000	0	
					45 605 380	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 605 380	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>26 500 000</b>	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					46 606 000	46 606 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				19 105 380	16 266 270	
					<b>19 105 380</b>	<b>16 266 270</b>	
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Momsskuld				197	0	
	Källskatt				3 420	15 750	
					<b>3 617</b>	<b>15 750</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader				203 804	36 613	
	Förutbetalda hyror och avgifter				978 685	897 825	
	Övriga upplupna kostnader				760 349	824 733	
					<b>1 942 838</b>	<b>1 759 171</b>	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Cecilia Lagrelius.....  
Jennie Hedman.....  
Jimmy Jansson.....  
Magnus Prior.....  
Matilda Sjöstrand.....  
Peter Reinholdsson.....  
Thomas Ginner.....  
Tommy Österberg.....  
Åke Hultman.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor.....  
Joakim Häll Bovision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjälmo i HSB Stockholm, org.nr. 702000-8962

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjälmo i HSB Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 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 Brf Hjälmo i HSB Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tore Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Hjälmö i HSB Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS GINNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:50:48



**TOMMY ÖSTERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 21:34:23



**JIMMY JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:10:41



**PETER REINHOLDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:29:17



**MAGNUS PRIOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:16:31



**JENNIE HEDMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 05:25:12



**MATILDA SJÖSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 18:15:26



**ÅKE HULTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 08:55:55



**CECILIA LAGRELIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 22:41:19



**TORE ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:00:46



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:53:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Hjälmö i HSB Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TORE ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:08:28



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:52:55



## Kompletterande information till årsredovisningen för 2022

### En kommentar till föreningens underskott

Årets resultat visar på ett underskott på 1 721 000 kronor. Orsaken till underskottet är de ökande kostnaderna för el, värme och vatten men inflation och stigande räntor har också bidragit. Därtill kostnader för ett antal oförutsedda underhållsåtgärder.

Likviditeten är tillfredsställande eftersom likvida medel är cirka dubbelt så stor som de kortfristiga skulderna.

Summan Eget kapital visar på ett negativt saldo, men eftersom byggnadernas marknadsvärde är betydligt högre än dess bokförda värde är det Egna kapitalet i realiteten betydligt högre än det bokförda.

Men siffrorna visar samtidigt att föreningen måste fortsätta att öka sina intäkter.

### Förvaltning

För den tekniska förvaltningen samt boendeservicen svarar DKL Service AB, vars företrädare främst är Matthias Anbratt. Expeditionstider och kontaktuppgifter finns på vår hemsida ([www.brhjalmo.se/vicev.html](http://www.brhjalmo.se/vicev.html)). Även vår tidigare vicevärd, Tommy Österberg, biträder som timarvoderad vid behov och möjlighet. Bokföring, redovisning, avgiftsavisering samt panter och överlåtelser ombesörjs av HSB Stockholm. Från den 1 januari 2021 svarar HSB även för övervakning av drift av el och värme.

### Ersättningar för beordrat arbete

För av styrelsen beordrat arbete utöver reguljärt föreningsarbete utgår ett arvode på 200 kr/timme enligt stämmobeslut. Tidrapport skall lämnas på utfört arbete. [Kostnaden för arvoden, löner och sociala kostnader redovisas i not 4.](#)

### Lokaler för medlemmarna

I 87:an finns ett *gym*. Lokalen är nyrenoverad och utrustad med löpband, motionscykel och andra redskap för allsidig motion. Lokalen kan bokas via föreningens digitala bokningssystem.

I 89:an finns en *fritidslokal* och en *hobbylokal*. Fritidslokalen används av bl.a. fritidskommittén för olika arrangemang (se nedan) men kan också hyras av medlemmarna för privata fester. Hyran är 250 kr/gång. Bokas via expeditionen. För tillgång till hobbylokalen krävs särskild nyckel, som kan kvitteras ut på expeditionen.

I 91:an finns en välutrustad *gästlägenhet* som medlemmarna kan hyra för 400 kronor per dygn. Bokas via expeditionen. I samma hus finns också en *vävkammare*.

Tvättstugorna i de tre husen samt grovtvätten i 89:an bokas digitalt, antingen via tavlorna i entréerna eller via dator. ([www.hjalmo.baxectotal.se](http://www.hjalmo.baxectotal.se))

### Trafikfrågor och bevakning mm

Föreningen har ett avtal med ett parkeringsbolag om kontroll av att parkering på vårt område sker i enlighet med bestämmelserna för området.

### **Information**

Styrelsen informerar bl.a. med hjälp av "Hjälmönytt", som delas ut minst fyra gånger per år. Föreningens hemsida ([www.brfhjalmo.se](http://www.brfhjalmo.se)) används också som informationskanal. Den har dock i sin nuvarande form uppenbara begränsningar, varför en överflyttning till HSB webbportal kommer att ske under 2023. En ny informationskanal är de skärmar som finns i varje entré och används för bokning av tvättstuga m.m. men där också föreningsinformation kan publiceras. Viktig eller akut information delas också ut direkt till samtliga boende.

### **Fritidsverksamhet**

#### *Fritidskommittén*

Fritidskommittén anordnar föredrag, temakvällar, pubaftnar m.m. – i princip ett arrangemang i månaden, undantaget sommaren. Återkommande programinslag är kräftska, surströmmingskalas, adventskaffe och julmiddag för föreningens funktionärer. Fritidskommittén svarar för tillsyn av lokalen, flaggning och medarrangerar städdagarna. Kommittén har också deltagit i planeringen och genomförandet av den nya uteplatsen.

Fritidskommittén har under året bestått av Evy Botzelmann, Jonas Lund, Magnus Alexandersson, Rabbe Bernard och från halvårsskiftet även Diana Plantin.

#### *Onsdagskaffet*

"Onsdagskaffet" arrangeras varje onsdag mellan 13 och 15 med uppehåll under sommarmånaderna. Alla som bor i Hjälmo är välkomna till fritidslokalen. Margareta Carlsson-Nilsson, Marianne Ax och Margret Mainert-Österberg håller i verksamheten.

#### *"Tisdagstanterna"*

En grupp "tanter" – mellan sex och tio stycken – träffas varje tisdag kl 17 året runt. Är det en varm sommardag sitter man i bersån, annars i fritidslokalen. Var och en har med sig mat, dryck och porslin. En värdefull social verksamhet. Ansvariga med nycklar är Marianne, Evy och Ninni.