



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 267 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 242 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 633 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 253 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 787 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Hjälmen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
267 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
242 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 633 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5  
Normal = 5 – 9  
Hög = 9 – 15  
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
253 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
787 kr/kvm

## 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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hjälmen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-5159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjälmen 21	1984-02-01	1929

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 31 december 2023.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1269
<b>Totalt 16 objekt</b>		<b>1269</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 5 st 2 rok, 8 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Medlemmarna ombesörjer själva med den yttre skötseln i föreningen på gemensamma städdagar, men anlitar även HSB Boservice vid behov.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anneli Hedlund	Ordförande	2022-02-03	2024-02-02
Marita Andersson	Ledamot	2022-02-03	2024-02-02
Stefan Bäckmark	Ledamot	2023-01-18	2025-01-17
Tina Sundström	Ledamot	2022-02-03	2024-02-02
Ulf Olsson	Ledamot	2023-01-18	2025-01-17
Helene Strömstedt	Ledamot utsedd av HSB	2021-02-04	
Pia Jerhammar	Ledamot	2023-01-18	2025-01-17
Åsa Henlöv	Ledamot	2022-02-03	2024-02-02



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anneli Hedlund, Marita Andersson, Tina Sundström och Åsa Henlöv.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anneli Hedlund, Marita Andersson, Stefan Bäckmark, Ulf Olsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Johannes Karlsson med Maria Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrika Carlsson - Greiff (sammanställande) och Anneli Bäckmark, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Marita Andersson och Anneli Hedlund fungerat.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 januari 2023.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med 2%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 1 mars 2023.

#### *Under verksamhetsåret så har följande skett:*

Byte av styrsystem i undercentral, samt byte av termostater i samtliga lägenheter.

Ansökan om elstöd har gjorts till Skatteverket och i juni 2023 erhöles utbetalning med 17.635 sek.

Ett av förenings lån med kapitalsskuld på ca 330 tkr kommer att lösas per 2023-09-30.

Föreningen beslutade att införa individuell mätning av el, (IMD). Den individuella mätningen införs verksamhetsåret 2023-2024. Enligt styrelsebeslut kommer därför årsavgifterna att sänkas med 4% från och med 1 oktober 2023.

Årtal	Ändamål
2005	Kollektiv mätning av hushållsel.
2013/2014	Utbyttes undercentral och diverse målningsarbeten i trapphusen utfördes.
2017	Besiktningssanmärkningar på taket åtgärdades.
2018	Renovering av smidesräcke mot parkering, samt snickerier av entrépartiet vid Storsvängen 45.
2018/2019	Värmeväxlare är utbytt i fastigheten.
2020	Solcellsanläggning installerades. Avtal tecknades även med Telia om kollektivt bredband.
2021	Relining utfördes av fastighetens avloppsrör i källaren.

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

Målning av fönster.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	267	296	279	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 633	3 859	3 376	3 445	3 514
Räntekänslighet, %	5	5	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	253	226	210	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	534	524	491	514	530
Årsavgifter, kr/kvm	787	777	752	727	718
Totala intäkter, kr/kvm	862	842	796	734	724
Nettoomsättning, tkr	1 057	1 044	1 004	923	911
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	183	226	81	-5
Soliditet, %	32	30	30	28	26

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

*De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren 2018/2019 och 2019/2020.*

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	462 999	0	0	462 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	752 504	0	-1 801	750 703
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 215 503</b>	<b>0</b>	<b>-1 801</b>	<b>1 213 702</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	759 997	183 146	1 801	944 944
Årets resultat, kr	183 146	-183 146	119 854	119 854
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>943 143</b>	<b>0</b>	<b>121 655</b>	<b>1 064 798</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 158 646</b>	<b>0</b>	<b>119 854</b>	<b>2 278 500</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 801 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	943 143
Årets resultat, kr	119 854
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 801
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 064 798</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>1 064 798</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 056 522	1 044 057
Övriga rörelseintäkter	3	37 828	24 539
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 094 350</b>	<b>1 068 596</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-538 058	-519 068
Övriga externa kostnader	5	-73 782	-76 595
Underhåll enligt plan	6	-56 801	-34 633
Personalkostnader och arvoden	7	-65 280	-69 848
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-162 648	-157 725
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-896 569</b>	<b>-857 869</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>197 781</b>	<b>210 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 821	5 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 749	-33 426
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 928</b>	<b>-27 581</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 854</b>	<b>183 146</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 854</b>	<b>183 146</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		119 854	183 146
Reservering till fond yttre underhåll		-55 000	-67 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		56 801	34 633
<b>Överskott</b>		<b>121 655</b>	<b>150 778</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 681 972	5 844 620
Pågående nyanläggningar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 681 972</b>	<b>5 844 620</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 682 472</b>	<b>5 845 120</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37 244	12 723
Avräkningskonto HSB Östra		528 930	916 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 584	24 333
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>595 758</b>	<b>953 670</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	860 000	510 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>860 000</b>	<b>510 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 455 758</b>	<b>1 463 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 138 230</b>	<b>7 308 791</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		462 999	462 999
Fond för yttre underhåll		750 703	752 504
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>1 213 702</b>	<b>1 215 503</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		944 944	759 997
Årets resultat		119 854	183 146
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>1 064 798</b>	<b>943 143</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 278 500</b>	<b>2 158 646</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	3 518 123	2 498 541
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 518 123</b>	<b>2 498 541</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 091 843	2 398 601
Leverantörsskulder		16 258	20 999
Aktuella skatteskulder		4 227	3 107
Övriga skulder	14	18 762	19 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	210 517	209 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 341 607</b>	<b>2 651 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 138 230</b>	<b>7 308 791</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	119 854	183 146
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	162 648	157 725
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>282 502</b>	<b>340 871</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 772	-7 124
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-3 238	61 492
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>249 492</b>	<b>395 239</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	0	-475 574
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-287 176	-612 824
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-37 684</b>	<b>-693 159</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 429 114</b>	<b>1 019 609</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 391 430</b>	<b>1 429 114</b>

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,86%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 4 511 tkr.

**2 Nettoomsättning**

2022/2023

2021/2022

Årsavgifter	998 272	985 403
Intäkter bredbandsabonnemang och IP telefoni	42 048	42 048
Övriga intäkter (solceller)	16 202	16 606
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 056 522</b>	<b>1 044 057</b>

**3 Övriga rörelseintäkter**

2022/2023

2021/2022

Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	0	4 799
Skattereduktion produktion av förnybar el	7 823	6 870
Bonus HSB	2 007	6 440
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring LF)	17 635	6 430
Ersättning från försäkringsbolag	10 363	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>37 828</b>	<b>24 539</b>

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	19 968	39 565
Elavgifter	99 836	69 141
Uppvärmningsavgifter	164 526	165 319
Vatten och avlopp	56 085	52 151
Sophämtning	28 316	24 622
Försäkringar	21 769	20 725
Kabel-TV	42 243	42 244
Fastighetskötsel	79 891	64 951
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	25 424	24 304
Övriga kostnader	0	16 045
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>538 058</b>	<b>519 068</b>
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	13 400	9 525
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	37 600	37 298
Övriga förvaltningskostnader	2 423	4 937
Konsultarvoden	6 639	0
Medlemsavgift HSB	9 710	9 710
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	99
Möteskostnader	1 313	1 977
Medlemsaktiviteter	1 778	7 095
Fritidsverksamhet	0	557
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	0	4 799
Inkasso	919	599
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>73 782</b>	<b>76 595</b>
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	56 801	34 633
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>56 801</b>	<b>34 633</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	28 020	34 829
Arvode vicevärd	16 742	16 742
Arvode föreningsvald revisor	1 732	1 732
Övriga arvoden	1 404	0
Sociala avgifter	17 382	16 545
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>65 280</b>	<b>69 848</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1980	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 726 710	8 135 921
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Årets investering byggnader (2022:Relining)	0	475 574
Årets omklassifisering (2022:Relining)	0	115 215
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 951 710</b>	<b>8 951 710</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 107 090	-2 949 365
Årets avskrivningar	-162 648	-157 725
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 269 738</b>	<b>-3 107 090</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 681 972</b>	<b>5 844 620</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 200 000</b>	<b>19 200 000</b>
Fastighetsbeteckning: Hjälmen 21		
9 Pågående nyanläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde	0	115 215
Årets omklassifisering	0	-115 215
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	860 000	510 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>860 000</b>	<b>510 000</b>



12 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	0,57	2023-09-30	328 405	375 881
Stadshypotek AB	0,56	2023-09-30	700 000	700 000
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	1 470 136	1 470 136
Stadshypotek AB	3,80	2024-09-30	2 111 425	2 351 125
			<b>4 609 966</b>	<b>4 897 142</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			63 438	287 176
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 028 405	2 111 425
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 518 123</b>	<b>2 498 541</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			253 752	1 148 704
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			4 292 776	3 461 262
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			7 266 000	7 266 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>7 266 000</b>	<b>7 266 000</b>
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			63 438	287 176
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 028 405	2 111 425
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 091 843</b>	<b>2 398 601</b>
14 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%			612	1 518
Medlemmars reparationsfond/inre fond			18 150	18 150
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>18 762</b>	<b>19 668</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>				
Belopp vid årets ingång			18 150	18 150
Uttag under året			0	0
<b>Utgående värde</b>			<b>18 150</b>	<b>18 150</b>

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	57 940	60 233
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	20 160	18 070
Upplupna räntekostnader	15 922	7 750
Förutbetalda hyror och avgifter	88 164	79 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 331	36 673
Avtalsplacerade betalningar	0	7 355
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>210 517</b>	<b>209 228</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anneli Hedlund

Marita Andersson

Stefan Bäckmark

Pia Jerhammar

Tina Sundström

Ulf Olsson

Åsa Henlöv

Helene Strömstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johannes Karlsson  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjälmen i Norrköping, org.nr. 725000-5159

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjälmen i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 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 HSB Brf Hjälmen i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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, viktiga 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Karlsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Hjälmen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNELI HEDLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 20:35:25



**HELENE STRÖMSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 13:04:45



**TINA SUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 12:01:10



**MARITA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 09:06:22



**PIA JERHAMMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 15:36:00



**ULF OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-16 kl. 16:09:05



**ÅSA HENLÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-18 kl. 20:08:57



**STEFAN BÄCKMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 14:51:52



**JOHANNES KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-22 kl. 10:06:27



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-28 kl. 14:24:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Hjälmen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHANNES KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-27 kl. 17:33:22



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-28 kl. 14:24:44



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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