



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hjälmö i HSB Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hjälmo i HSB Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-8962 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-28. HSB:s nya normalstadgar presenterades på stämman 2023 och ska bekräftas på stämman 2024

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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2025-01-01.

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

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	2023-06-19
Tommy Österberg	Ledamot	1998-01-01	
Åke Hultman	Ledamot/ HSB:s representant	2020-05-27	2023-10-06
Cecilia Lagrelius	Ordförande	2023-06-19	
Magnus Prior	Vice ordförande	2023-06-19	
Peter Reinholdsson	Suppleant	2023-06-19	
Jimmy Jansson	Ledamot	2022-08-15	
Jennie Hedman	Ledamot	2021-08-01	2023-06-19
Matilda Sjöstrand	Ledamot	2021-08-01	
Rolf Ingmar Dahlström	Suppleant	2022-08-15	2023-06-19
Lisa Palmér	Ledamot	2023-06-19	
Lina Karlsson	HSB:s representant	2023-10-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:Cecilia Lagrelius och Jimmy Jansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive årsstämman.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Lagrelius, Magnus Prior, Tommyn Österberg och Jimmy Jansson.

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

Valberedning har varit: Åke Halvdanson, Rabbe Bernhard och Diana Plantin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 54 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell 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.

Årsavgiften för 2023 höjdes med 10% from januari och ytterligare 5% from juli samt 10% från 202401.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes enligt plan.

En grundlig översyn av hissarna utfördes i januari.

Fastighetsförsäkringen är flyttad från Länsförsäkringar till Folksam from januari via Bolanders och Co.

Föreningens gym är renoverat med ommålning och nytt golv. Bastu och dusch är demonterat.

Digitalisering av tvättstuge- och gymbokning samt infotavlor har installerats.

En pergola med grillplats invigdes våren 2023

Utomhusmiljön har fått en grundlig genomgång. Buskar har bytts ut och nyplantering utanför portar har skett. Två lönnar är borttagna för plats till moloker samt övriga träd beskurna under våren.

En översyn av tillgången på p-plats och garage har utförts och köerna har minskat.

Ett större läckage i köksstammen i hus 87 upptäcktes och har åtgärdats under hösten.

Avtalet med DKL har sagts upp from okt 2023 och upphör 2024-04-01. Arbete med att hitta en ny lösning med fastighetsförvaltning har påbörjats och nytt avtal kommer att skrivas under våren 2024.

Arbetet med att installera moloker för avfallssortering slutfördes i oktober samt att husens sopnedkast stängdes permanent.

Stampsolning samt fotografering av delar av stammarna genomfördes i oktober.

Publicering av ny hemsida from oktober.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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:

Årtal	Ändamål
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)
2024	Nya jalusidörrar i de stora hissarna.
2024	Renovering av de vita garagens fasader
2024	Fler uppställningsplatser för cyklar (genomförande beroende på lösning och kostnad)
2024	Översyn och eventuellt byte av KB-pumparna i undercentralerna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 294 och under året har det tillkommit 24 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 291.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-8	12	41	37	15
Skuldsättning, kr/kvm	2 791	2 791	2 240	1 934	1 934
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 793	2 793	2 242	1 935	1 934
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	233	246	215	174	198
Årsavgifter, kr/kvm	679	603	558	517	478
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	753	651	608	561	519
Nettoomsättning, tkr	11 892	10 607	9 935	9 171	8 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 835	-1 685	-679	-846	-1 079
Soliditet, %	-9	-4	-1	3	3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån..

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen höjde brf 2023 avgiften

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	3 615 544	0	640 000	4 255 544
S:a bundet eget kapital, kr	5 334 669	0	640 000	5 974 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 713 308	-1 721 437	-640 000	-8 074 745
Årets resultat, kr	-1 721 437	1 721 437	-1 834 712	-1 834 712
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 434 745	0	-2 474 712	-9 909 457
S:a eget kapital, kr	-2 100 076	0	-1 834 712	-3 934 788

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000kr samt ianspråktagande skett med 360 000 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	-7 434 745
Årets resultat, kr	-1 834 712
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	360 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 909 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 909 457

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 892 041	10 585 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	414 995	20 814
Summa Rörelseintäkter		12 307 036	10 606 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 803 779	-9 967 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 361	-418 078
Personalkostnader	Not 6	-634 220	-595 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 344 161	-919 715
Summa Rörelsekostnader		-13 176 520	-11 900 785
Rörelseresultat		-869 485	-1 294 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 969	29 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 023 197	-456 431
Summa Finansiella poster		-965 228	-427 321
Resultat efter finansiella poster		-1 834 712	-1 721 437
Resultat före skatt		-1 834 712	-1 721 437
Årets resultat		-1 834 712	-1 721 437

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	38 172 330	39 428 747
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	455 674	361 226
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 342 158	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 970 162	39 789 973

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

39 970 662 **39 790 473**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		879	11 861
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 061 417	2 525 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 078 365	816 141
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 140 661	3 353 651

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	878 474	3 285 748
<i>Summa Kassa och bank</i>		878 474	3 285 748

Summa Omsättningstillgångar

5 019 135 **6 639 399**

Summa Tillgångar

44 989 798 **46 429 872**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 719 125	1 719 125
Fond för yttre underhåll	4 255 544	3 615 544
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 974 669	5 334 669

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 074 745	-5 713 308
Årets resultat	-1 834 712	-1 721 437
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 909 457	-7 434 745

Summa Eget kapital**-3 934 788 -2 100 076**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 605 380	26 500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		25 605 380	26 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 000 000	19 105 380
Leverantörsskulder		1 117 388	722 705
Skatteskulder		42 225	25 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	254 235	248 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 905 358	1 928 085
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		23 319 205	22 029 948

Summa Skulder**48 924 585 48 529 948****Summa Eget kapital och skulder****44 989 798 46 429 872**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-869 485	-1 294 116
-----------------	----------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 344 161	919 715
---------------	-----------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 344 161	919 715
------------------	----------------

Erhållen ränta	57 969	29 110
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-989 627	-289 240
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-456 982	-634 531
-----------------	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-250 551	-148 344
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	361 068	135 285
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

110 517	-13 059
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-346 465	-647 590
-----------------	-----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 524 350	-8 183 035
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 524 350	-8 183 035
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	9 000 000
--	---	-----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	9 000 000
--	----------	------------------

Årets kassaflöde

-1 870 815	169 375
-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	5 805 487	5 636 112
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 934 672	5 805 487
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 089 173	9 837 216
	Hyrer garage och parkeringsplatser	883 455	804 678
	Övriga primära intäkter	95 516	61 979
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 068 144	10 703 873
	Avgiftsbortfall	-143 868	-118 018
	Hyresbortfall	-32 235	0
	<i>Summa</i>	-176 103	-118 018
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 892 041	10 585 855
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	414 995	20 814
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	414 995	20 814
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 095 955	-828 894
	Snö och halk-bekämpning	-132 668	-99 458
	Reparationer	-1 065 938	-1 139 616
	Planerat underhåll	-360 703	-995 692
	Försäkringsskador	-1 295 326	-140 340
	El	-1 699 645	-2 162 119
	Uppvärmning	-1 600 423	-1 515 713
	Vatten	-512 395	-345 129
	Sophämtning	-334 354	-301 407
	Fastighetsförsäkring	-329 135	-196 313
	Kabel-TV och bredband	-483 827	-494 274
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-447 245	-430 795
	Förvaltningsavtalskostnader	-276 738	-196 243
	Tomträttsavgäld	-1 155 500	-1 107 800
	Övriga driftkostnader	-13 927	-13 868
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 803 779	-9 967 659

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 729	-26 399
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 582	-83 963
	Administrationskostnader	-132 164	-111 620
	Extern revision	-27 500	-1 000
	Medlemsavgifter	-41 597	-41 211
	Föreningsverksamhet	-76 122	-55 898
	Övriga förvaltningskostnader	-81 666	-97 986
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-394 361	-418 078
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-43 591	-41 760
	Övriga arvoden	-369 960	-320 742
	Löner och övriga ersättningar	-108 900	-133 650
	Sociala avgifter	-111 769	-99 181
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-634 220	-595 333
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 256 417	-831 980
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-87 744	-87 735
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 344 161	-919 715
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	-32 434	1 068
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	90 403	28 042
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 969	29 110
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 020 950	-454 041
	Övriga räntekostnader	-2 247	-2 390
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 023 197	-456 431

Not 10	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 073 711	56 338 733
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	256 000	256 000
	Årets investeringar	0	12 734 978
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 329 711	69 329 711
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 900 964	-29 068 984
	Årets avskrivningar	-1 256 417	-831 980
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 157 381	-29 900 964
	<i>Byggnader</i>	38 172 330	39 428 747
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	181 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 643 000	3 643 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	134 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 724 000	3 724 000
	<i>Summa</i>	322 367 000	322 367 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 606 000	46 606 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	46 606 000	46 606 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 483 328	1 328 998
	Årets investeringar	182 192	154 330
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 665 520	1 483 328
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 122 102	-1 034 367
	Årets avskrivningar	-87 744	-87 735
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 209 846	-1 122 102
	<i>Utgående redovisat värde</i>	455 674	361 226
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 706 273
	Årets investeringar	1 342 158	0
	Omklassificering till byggnad	0	-4 706 273
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 342 158	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 056 197	2 519 739
	Övriga fordringar	5 220	5 911
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 061 417	2 525 650
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 078 365	816 141
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 078 365	816 141
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	4 650
	Bankkonto 3	222 280	2 658 025
	Bankkonto 4	656 195	623 072
	<i>Summa Kassa och bank</i>	878 474	3 285 748

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,28%	2026-10-23	7 839 110	0
Swedbank	3,84%	2026-03-25	3 766 270	0
Swedbank	0,65%	2024-10-25	7 500 000	0
Swedbank	4,36%	2024-03-25	7 500 000	0
Swedbank	3,92%	2025-09-25	5 000 000	0
Swedbank	0,55%	2024-06-19	5 000 000	0
Swedbank	2,25%	2025-04-25	5 000 000	0
Swedbank	4,11%	2027-09-24	4 000 000	0
			45 605 380	0

Långfristig del	25 605 380
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 000 000
Kortfristig del	20 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	1 053	197
Källskatt	1 530	3 420
Inre fond	227 684	229 633
Övriga kortfristiga skulder	23 967	14 753
<i>Summa Övriga skulder</i>	254 235	248 003

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 084 324	963 932
Upplupna kostnader	583 139	0
Upplupna räntekostnader	237 374	203 804
Övriga upplupna kostnader	521	760 349
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 905 358	1 928 085

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 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 2023.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 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 2023 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 revisionssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tore Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Hjälmo i HSB Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CECILIA LAGRELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 12:06:34



TOMMY ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:33:57



JIMMY JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 20:16:35



MAGNUS PRIOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 15:31:51



MATILDA SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 16:32:33



LINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 15:28:54



LISA PALMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 16:17:13



TORE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:08:15



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 13:53:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Hjälmo i HSB Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:07:55



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 13:53:28



HSB – där möjligheterna bor