

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Hjälmen i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1953 på fastigheterna Hjälmen 1 och Plymen 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Jägarevägen 2 A-C, Ledungsvägen 10 A-C och Riddaregatan 7 A-C och 18 A-D.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-08.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 9. På stämman togs inga väsentliga beslut.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Peter Ågren, ordförande
- Erika Granström, sekreterare
- Andreas Modin
- Lena Johansson
- Anne-Lie Löfblad
- Maria Långberg, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Ingela Wallster



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Peter Ågren, ordförande
Erika Granström, sekreterare
Andreas Modin
Lena Johansson
Anne-Lie Löfblad
Ingela Wallster
Maria Långberg, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Andreas Modin, Anne-Lie Löfblad och Erika Granström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Peter Ågren och Lena Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Pieter Dahlström vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Lena Johansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Charlotte Ståhl (ordförande).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Axcell Fastighetspartner Öst.

Under året har Magnus Stjernlöf varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det fyra bostadshus med totalt 13 trapphus.
Fastighetens areal är 9 596 kvm för Hjärmen 1 och 3 720 kvm för Plymen 1.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	27	
2 rum	69	
3 rum	18	
4 rum	6	
Bostäder med bostadsrätt	120	6 862 kvm
Garage	12	
P-platser	44	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har gemensam kvarterslokal som kan hyras av medlemmarna.
Bastu finns som kan hyras av medlemmarna.
Övernattningslägenhet med fyra bäddar finns och kan hyras av medlemmarna.
Gemensam gymlokal finns dit medlemmarna har fritt tillträde.

MD



HSB – där möjligheterna bor

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla i föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om den ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1995	Stambyte
2005	Tak, skorstenar, stuprör, rännor, balkonger
2007	Byte av lägenhetsdörrar
2011	Byte av fönster i samtliga lägenheter och övriga utrymmen
2013	Byte av värmeväxlare Ny LED trappbelysning Renovering av föreningens samlings- och uthyrningslokal, ytterportar Ventilation har försetts med rörelsesensor Renovering av pumpar
2014	Bytt tidlås på dörrarna till digitala Föreningslokalen blev klar
2015	Byte av avstängningsventiler i badrum Byte av parkbelysning till LED på Ledungsvägen 10 Målning av vindskivor och burspråk Utemiljö Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18
2016	Målning av källargolv, Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18 Klinkersläggning i torkrummen, Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18
2017	OVK
2019	Färdigställande yttre miljö. Klinker lagt i torkrum (Riddaregatan 7) Färdigställande av 9 p-platser
2020	Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

- Källsortering genomförs löpande i miljöhuset.
- Byten av samtliga fönster till moderna värmeisolerade har genomförts.
- Miljövänlig automatisk LED belysning i trapporna har monterats.
- Ny energibesparande belysning i alla källare och cykelrum.
- LED-lampor i alla källare.



HSB – där möjligheterna bor

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	791,7	906,4	964,5	956,7	957,0
Omräkning till normalår i MWh 1)	940,8	1 018,7	1 049,9	1 033,0	1 022,7
Värmekostnad kr/kvm	108,3	113,2	115,2	112,2	112,4
Bostadsytan är 6 862 kvm					
El i MWh	74,6	77,1	83,1	84,2	80,1
Vatten i kbm	5 900	6 766	6 770		
Kubikmeter per bostadsrätt	49	56	56		

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en egen 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes i augusti 2020 av Peter Ågren, Lena Johansson och Andreas Modin. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga brister.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 2021. 2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 641 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Övrigt

Alla medlemmar fick i juni en avgiftsfri månad p.g.a. Coronapandemin. Samtliga källargolv målades om. Renovering av pergolan på uteplatsen.

Medlemsinformation

Av föreningens 120 bostadsrätter har under året 16 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 174 (167). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



HSB – där möjligheterna bor

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 196	4 564	4 571	4 571	4 603
Resultat efter finansiella poster	524	524	1 022	999	488
Balansomslutning (tkr)	18 085	17 686	17 436	17 551	17 153
Eget kapital (tkr)	9 797	9 273	8 748	7 726	6 727
Soliditet (%)	54,2	52,4	50,2	44,0	39,2
Taxeringsvärde (tkr)	63 068	63 068	48 706	48 706	48 706
-varav byggnad (tkr)	44 268	44 268	34 306	34 306	34 306
Likviditet (%)	170	170	649	365	480,5
Justerad Likviditet (%)	549	609			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	641	641	641	641	641
Total låneskuld (tkr)	7 273	7 652	8 030	8 909	9 600
Låneskuld (kr/kvm*)	1 060	1 115	1 170	1 298	1 399
Underhållsfond (tkr)	4 812	4 660	4 852	4 359	3 952
Avskrivning (kr/kvm*)	44	44	42	42	42
Räntekostnader (kr/kvm*)	20	21	23	28	33
Räntekänslighet	1,8	1,7	1,8	2,0	
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara >100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

MD



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 875	0	4 660 339	3 875 123	524 326
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	524 326	-524 326
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			403 000	-403 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-251 310	251 310	
Årets resultat					524 482
Belopp vid årets utgång	212 875	0	4 812 029	4 247 759	524 482

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 403 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 118 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	4 399 449,01
Årets resultat	524 481,88
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-403 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	251 310,00
Summa till stämmans förfogande	4 772 240,89

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 772 240,89
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 196 063	4 564 132
Summa rörelseintäkter		4 196 063	4 564 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 459 057	-2 472 705
Övriga externa kostnader	Not 4	-294 211	-302 110
Underhåll enligt plan	Not 5	-251 310	-562 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-224 317	-253 551
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 279	-305 279
Summa rörelsekostnader		-3 534 174	-3 896 145
Rörelseresultat		661 889	667 987
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 707	-143 336
Övriga finansiella poster	Not 8	-700	-325
Summa finansiella poster		-137 407	-143 661
Årets resultat		524 482	524 326

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	524 482	524 326
Reservering till fond för yttre underhåll	-403 000	-371 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	251 310	562 500
Överföring till balanserat resultat	372 792	715 826

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 433 565	10 738 844
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 433 565	10 738 844

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

10 434 065	10 739 344
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 333	75
Avräkningskonto HSB		4 580 138	3 847 151
Övriga kortfristiga fordringar		0	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	174 937	205 346
Summa kortfristiga fordringar		4 756 408	4 052 576

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 852 431	2 852 431
Summa kortfristiga placeringar		2 852 431	2 852 431

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		673	673
	Not 14	41 112	41 121
Summa kassa och bank		41 785	41 794

Summa omsättningstillgångar

7 650 624	6 946 802
------------------	------------------

Summa tillgångar

18 084 689	17 686 145
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	212 875	212 875
Fond för yttre underhåll	4 812 029	4 660 339
Summa bundet eget kapital	5 024 904	4 873 214

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 247 759	3 875 123
Årets resultat	524 482	524 326
Summa fritt eget kapital	4 772 241	4 399 449

Summa eget kapital

Not 15	9 797 145	9 272 663
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 785 067	4 334 502
Summa långfristiga skulder		3 785 067	4 334 502

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 487 672	3 317 013
Medlemmarnas inre fond	Not 17	42 845	42 845
Leverantörsskulder		283 533	215 865
Aktuell skatteskuld	Not 18	20 237	14 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 349	4 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	663 841	484 033
Summa kortfristiga skulder		4 502 477	4 078 980

Summa skulder

8 287 544	8 413 482
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

18 084 689	17 686 145
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Intäktsredovisning

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

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,88 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hjärmen i Kalmar

Org nr 732400-0855

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 032 402	4 398 984
	Hysesintäkt garage och bilplatser	71 889	69 438
	Hysesintäkt övrigt	59 859	70 176
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 913	25 531
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	3
		4 196 063	4 564 132

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-157 821	-131 996
	El	-142 473	-151 688
	Uppvärmning	-743 462	-776 459
	Vatten	-273 732	-258 906
	Renhållning	-154 355	-149 065
	TV, bredband, iptelefoni	-283 235	-285 544
	Obligatoriska besiktningar	-17 500	0
	Serviceavtal	-32 357	-37 084
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-422 524	-454 828
	Försäkringar	-49 902	-53 889
	Fastighetsskatt	-174 160	-167 920
	Övriga driftskostnader	-7 536	-5 326
		-2 459 057	-2 472 705

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-11 500	-12 663
	Förvaltningskostnader	-146 669	-165 932
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 282	-24 648
	Föreningsverksamhet	-2 986	-11 911
	Kontorsutrustning och -material	-5 645	-89
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 018	-8 175
	Förbrukningsinventarier	-5 288	-13 372
	Medlemsavgifter HSB	-43 725	-42 919
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-34 261	-20 186
	Stämma och styrelse	-836	-2 214
		-294 211	-302 110



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Hjälmen i Kalmar

Org nr 732400-0855

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-43 688	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-124 610	0
Underhåll mark och utemiljö	-83 012	0
Underhåll övrigt	0	-562 500
	-251 310	-562 500
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-81 750	-81 250
Löner för anställda	0	-800
Vicevärdsarvode	-84 996	-106 248
Övriga arvoden	-1 500	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Revisionsarvode	-3 200	-3 200
Sociala avgifter	-52 871	-58 553
	-224 317	-253 551
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-276 400	-276 400
Markanläggningar	-28 879	-28 879
Summa avskrivningar	-305 279	-305 279
Not 8 Övriga finansiella poster		
Låneaviseringsavgifter	-700	-325
	-700	-325

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 262 751	31 262 751
Ingående anskaffningsvärde mark	123 808	123 808
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	577 572	240 497
Årets investering markanläggning	0	337 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 964 131	31 964 131

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 028 061	-20 751 661
Årets avskrivningar byggnader	-276 400	-276 400
Ingående avskrivningar markanläggningar	-197 226	-168 347
Årets avskrivningar markanläggningar	-28 879	-28 879
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 530 566	-21 225 287

Utgående bokfört värde

	10 433 565	10 738 844
Bokförda värden byggnader	9 958 290	10 234 690
Bokförda värden mark	123 808	123 808
Bokförda värden markanläggningar	351 467	380 346

Fastighetsbeteckning: Hjälmén 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	44 000 000	18 800 000	62 800 000	62 800 000
Lokaler	1953	268 000		268 000	268 000
		44 268 000	18 800 000	63 068 000	63 068 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	31 500	31 500
Utgående anskaffningsvärden	31 500	31 500
Ingående avskrivningar	-31 500	-31 500
Utgående avskrivningar	-31 500	-31 500

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	61 159	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	71 199	0
Förutbetald fastighetsskötsel	33 624	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 955	205 346
	174 937	205 346

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar		
Länsförsäkringar Bank	2 852 431	2 852 431
	<u>2 852 431</u>	<u>2 852 431</u>

Not 14 Bank		
Länsförsäkringar Bank	41 112	41 121
	<u>41 112</u>	<u>41 121</u>

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 875	0	4 660 339	3 875 123	524 326
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	524 326	-524 326
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			403 000	-403 000	
Lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-251 310	251 310	
Årets Resultat					524 482
Belopp vid årets utgång	212 875	0	4 812 029	4 247 759	524 482

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	2021-09-30	1,76%	2021-09-30	2 712 360 *	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	2027-09-30	1,37%	2027-09-30	676 193	53 036
Länsförsäkringar Hypotek AB	2020-12-30	1,79%	2020-12-30	1 289 720	99 212
Länsförsäkringar Hypotek AB	2020-12-30	1,89%	2020-12-30	972 324	31 364
Länsförsäkringar Hypotek AB	2021-12-30	1,99%	2021-12-30	429 580 *	33 044
Länsförsäkringar Hypotek AB	2022-06-30	1,79%	2022-06-30	619 320	81 120
Länsförsäkringar Hypotek AB	2027-03-31	1,70%	2027-03-31	573 242	81 000
				<u>7 272 739</u>	<u>378 776</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 785 067
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 515 104
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 378 859
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 326 800	12 326 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>12 326 800</u>	<u>12 326 800</u>

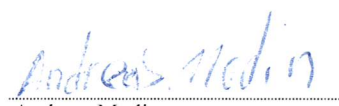
Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	42 845	49 758
Uttag	0	-6 913
	<u>42 845</u>	<u>42 845</u>

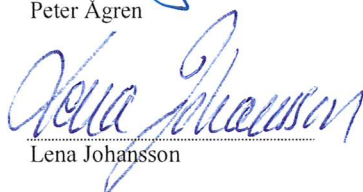
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	20 237	14 800
	<u>20 237</u>	<u>14 800</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 124	2 124
Arbetsgivaravgifter	2 225	2 225
Övriga kortfristiga skulder	0	75
	<u>4 349</u>	<u>4 424</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	128 215	119 455
Upplupna räntekostnader	3 848	4 144
Upplupen revision	12 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	162 347	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	352 736	344 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 695	4 011
	<u>663 841</u>	<u>484 033</u>

Kalmar 28/3 2021

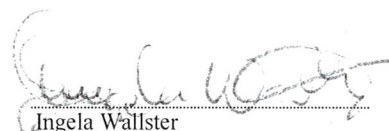

Peter Ågren


Erika Granström


Andreas Modin

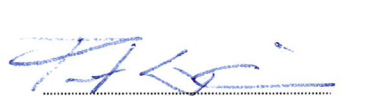

Lena Johansson


Anne-Lie Löfblad


Ingela Wallster


Maria Långberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 3 -28


Pieter Dahlström
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjärmen i Kalmar, org.nr. 732400-0855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjärmen i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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 osäkerhetsfaktor 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 Hjälmén i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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:

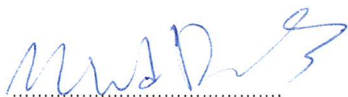
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

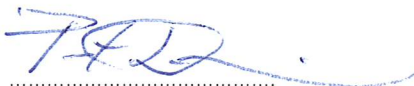
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Kalmar den 28/3 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pieter Dahlström
Av föreningen vald revisor