



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hjälmén i Kalmar
Org. nr 732400-0855

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hjälmén i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 Hjälmén 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 27 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 19. På stämman togs inga väsentliga beslut.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Peter Ågren, ordförande
Erika Granström, sekreterare
Ann Magnusson
Lena Johansson
Anne-Lie Löfblad
Peter Svensson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Andreas Modin



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2019** 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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Peter Ågren, Lena Johansson samt suppleanten Ingela Wallster.

Styrelsen har under året hållit 11 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 med Peter Ågren som ersättare.

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 Lena Johansson till 31 aug och Magnus Stjernlöf från 1 juni varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det fyra bostadshus med totalt 13 trapphus.
Fastighetens areal är 9 596 kvm för Hjälmen 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. *K*



HSB – där möjligheterna bor

Övernattningslägenhet med fyra bäddar finns och kan hyras av medlemmarna.
Gemensam gymlokal finns dit medlemmarna har fritt tillträde.

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
2010	Energideklaration
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
2014	Renovering av pumpar 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 9 stycken p-platser

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. *ML*

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	906,4	964,5	956,7	957,0	907,6
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 018,7	1 049,9	1 033,0	1 022,7	1 024,5
Värmekostnad kr/kvm	113,2	115,2	112,2	112,4	107,9
Bostadsytan är 6 862 kvm					
El i MWh	77,1	83,1	84,2	80,1	78,0
Vatten i kbm	6 766	6 770			
Kubikmeter per bostadsrätt	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 november 2019 av styrelsen. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga brister.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 641kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 120 bostadsrätter har under året 15 (20) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 167 (172). 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 564	4 571	4 571	4 603	4 559
Resultat efter finansiella poster	524	1 022	999	488	234
Balansomslutning (tkr)	17 686	17 436	17 551	17 153	17 030
Eget kapital (tkr)	9 273	8 748	7 726	6 727	6 240
Soliditet (%)	52,4	50,2	44,0	39,2	36,6
Taxeringsvärde (tkr)	63 068	48 706	48 706	48 706	43 331
-varav byggnad (tkr)	44 268	34 306	34 306	34 306	31 331
Likviditet (%)	170	649	365	480,5	417,8
Justerad Likviditet (%)	609				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	641	641	641	641	641
Total låneskuld (tkr)	7 652	8 030	8 909	9 600	10 003
Låneskuld (kr/kvm*)	1 115	1 170	1 298	1 399	1 458
Underhållsfond (tkr)	4 660	4 852	4 359	3 952	3 220



HSB – där möjligheterna bor

Avskrivning (kr/kvm*)	44	42	42	42	42
Räntekostnader (kr/kvm*)	21	23	28	33	40
Räntekänslighet	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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 875	0	4 851 839	2 661 371	1 022 253
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				1 022 253	-1 022 253
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			371 000	-371 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-562 500	562 500	
Årets resultat					524 326
Belopp vid årets utgång	212 875	0	4 660 339	3 875 124	524 326

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 354 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 141 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	3 683 623,13
Årets resultat	524 325,88
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-371 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	562 500,00
Summa till stämmans förfogande	4 399 449,01

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 399 449,01
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 564 132	4 571 217
Summa rörelseintäkter		4 564 132	4 571 217

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 472 705	-2 448 229
Övriga externa kostnader	Not 4	-302 110	-322 201
Underhåll enligt plan	Not 5	-562 500	-107 172
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-253 551	-232 739
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 279	-288 425
Summa rörelsekostnader		-3 896 145	-3 398 765

Rörelseresultat

667 987 1 172 452

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	6 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 336	-156 347
Övriga finansiella poster	Not 8	-325	0
Summa finansiella poster		-143 661	-150 199

Årets resultat

524 326 1 022 253

Tilläggsupplysning

Årets resultat	524 326	1 022 253
Reservering till fond för yttre underhåll	-371 000	-600 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	562 500	107 172
Överföring till balanserat resultat	715 826	529 425



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	10 738 844	10 707 048
	<u>10 738 844</u>	<u>10 707 048</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

10 739 344	10 707 548
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

75	0
----	---

Avräkningskonto HSB

3 847 151	3 631 835
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

4	1
---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	205 346	184 103
	<u>4 052 576</u>	<u>3 815 939</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	2 852 431	2 852 431
	<u>2 852 431</u>	<u>2 852 431</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

673	673
-----	-----

Bank

Not 13	41 121	59 752
	<u>41 794</u>	<u>60 425</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 946 802	6 728 795
------------------	------------------

Summa tillgångar

17 686 145	17 436 343
-------------------	-------------------



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

212 875

212 875

Fond för yttre underhåll

4 660 339

4 851 839

Summa bundet eget kapital

4 873 214

5 064 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 875 123

2 661 370

Årets resultat

524 326

1 022 253

Summa fritt eget kapital

4 399 449

3 683 623

Summa eget kapital

Not 14

9 272 663

8 748 337

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

4 334 502

7 651 515

Summa långfristiga skulder

4 334 502

7 651 515

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 317 013

378 776

Medlemmarnas inre fond

Not 16

42 845

49 758

Leverantörsskulder

215 865

218 976

Aktuell skatteskuld

Not 17

14 800

9 885

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

4 424

4 718

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

484 033

374 378

Summa kortfristiga skulder

4 078 980

1 036 491

Summa skulder

8 413 482

8 688 006

Summa eget kapital och skulder

17 686 145

17 436 343

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 398 984	4 398 984
	Hysesintäkt garage och bilplatser	69 438	67 750
	Hysesintäkt övrigt	70 176	66 352
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 531	37 947
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3	184
		4 564 132	4 571 217
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-131 996	-73 280
	El	-151 688	-145 349
	Uppvärmning	-776 459	-790 433
	Vatten	-258 906	-249 613
	Renhållning	-149 065	-144 904
	TV, bredband, iptelefoni	-285 544	-283 176
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 841
	Serviceavtal	-37 084	-18 051
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-454 828	-533 159
	Försäkringar	-53 889	-47 208
	Fastighetsskatt	-167 920	-148 260
	Övriga driftskostnader	-5 326	-10 955
		-2 472 705	-2 448 229
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-12 663	-10 863
	Förvaltningskostnader	-165 932	-180 903
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 648	-39 985
	Föreningsverksamhet	-11 911	-570
	Kontorsutrustning och -material	-89	-7 910
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 175	-9 423
	Förbrukningsinventarier	-13 372	-26 221
	Medlemsavgifter HSB	-42 919	-42 919
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-20 186	-25
	Stämma och styrelse	-2 214	-3 383
		-302 110	-322 201
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	0	-85 376
	Underhåll installationer	0	-20 625
	Underhåll mark och utemiljö	0	-1 171
	Underhåll yttre miljö Riddarg 7	-562 500	0
		-562 500	-107 172

**Not 6 Personalkostnader**

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-81 250	-85 000
Löner för anställda	-800	-5 000
Vicevärdsarvode	-106 248	-85 000
Övriga arvoden	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-500	0
Revisionsarvode	-3 200	-3 200
Sociala avgifter	-58 553	-53 739
Utbildning	0	-800
	<u>-253 551</u>	<u>-232 739</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-276 400	-276 400
Markanläggningar	-28 879	-12 025
	<u>-305 279</u>	<u>-288 425</u>

Not 8 Övriga finansiella poster

Låneaviseringsavgifter	-325	0
	<u>-325</u>	<u>0</u>

90

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

240 497

240 497

Årets investering markanläggning

337 075

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

31 964 131

31 627 056

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-20 751 661

-20 475 261

Årets avskrivningar byggnader

-276 400

-276 400

Ingående avskrivningar markanläggningar

-168 347

-156 322

Årets avskrivningar markanläggningar

-28 879

-12 025

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-21 225 287

-20 920 008

Utgående bokfört värde

10 738 844

10 707 048

Bokförda värden byggnader

10 234 690

10 511 090

Bokförda värden mark

123 808

123 808

Bokförda värden markanläggningar

380 346

72 150

Fastighetsbeteckning: Hjälmén 1 och Plymen 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1953

44 000 000

18 800 000

62 800 000

48 400 000

Lokaler

1953

268 000

18 800 000

268 000

306 000

44 268 000

18 800 000

63 068 000

48 706 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

205 346

184 103

205 346

184 103

Not 12 Kortfristiga placeringar

Länsförsäkringar Bank

2 852 431

2 852 431

2 852 431

2 852 431

Not 13 Bank

Länsförsäkringar Bank

41 121

59 752

41 121

59 752

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 875	0	4 851 839	2 661 370	1 022 253
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 022 253	-1 022 253
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			371 000	-371 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-562 500	562 500	
Årets Resultat					524 326
Belopp vid årets utgång	212 875	0	4 660 339	3 875 123	524 326

Not 15 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	2020-09-30	2,34%	2020-09-30	729 229 *	53 036
Länsförsäkringar Hypotek AB	2020-12-30	1,79%	2020-12-30	1 388 932 *	99 212
Länsförsäkringar Hypotek AB	2020-12-30	1,89%	2020-12-30	1 003 688 *	31 364
Länsförsäkringar Hypotek AB	2021-12-30	1,99%	2021-12-30	462 624	33 044
Länsförsäkringar Hypotek AB	2022-06-30	1,79%	2027-07-30	700 440	81 120
Länsförsäkringar Hypotek AB	2020-03-30	1,59%	2028-04-30	654 242	81 000
				7 651 515	378 776

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 334 502
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 515 104
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 757 635
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har tre 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	12 326 800	12 326 800

Not 16 Medlemmarnas inre fond

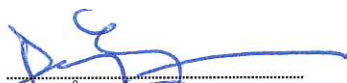
Ingående värde	49 758	57 644
Uttag	-6 913	-7 886
	42 845	49 758

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	14 800	9 885
	<u>14 800</u>	<u>9 885</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 124	2 304
Arbetsgivaravgifter	2 225	2 414
Övriga kortfristiga skulder	75	0
	<u>4 424</u>	<u>4 718</u>

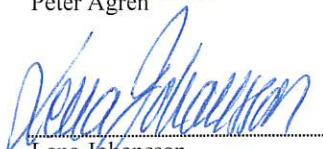
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	119 455	118 814
Upplupna räntekostnader	4 144	4 440
Upplupen revision	12 000	10 475
Förutbetalda årsavgifter och hyror	344 423	240 649
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 011	0
	<u>484 033</u>	<u>374 378</u>

Kalmar 30/3 2020


Peter Ågren


Anne-Lie Löfblad

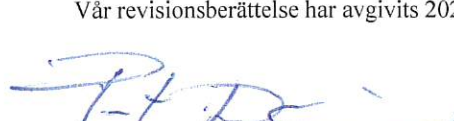

Erika Granström


Lena Johansson


Maria Långberg


Andreas Modin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-02


Pieter Dahlström
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjälmen i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31.

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 2019 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 revisionssed 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2019/01/01-2019/12/31 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 02/10/2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pieter Dahlström
Av föreningen vald revisor