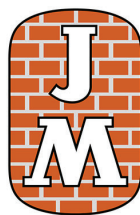


Årsredovisning 2025

Brf Hjälmare Hage 1

769640-1079



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjälmare Hage 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-17 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Beckasinen 2 i Örebro kommun.

Föreningen har 65 bostadsrättslägenheter om totalt ca. 3 590 m². Föreningen disponerar över 46 parkeringsplatser varav 12 carportplatser och 34 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning där sex av platserna är försedda med laddplatser för elbil. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverket kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, städtrum med WC, barnvagns- och rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen omfattar kör- och gångytor, gårds och grönytor, planteringar, belysning med tillhörande ledningar och armaturer, dränerings- och dagvattenledningar med tillhörande brunnar och fördröjningsmagasin, spillvattenledning med tillhörande brunnar, cykelplatser utomhus utan tak, samt markparkeringsplatser med tillhörande tekniska anordningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 85 000 kronor inklusive moms per år en avgift motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut till förmån för E.ON avseende fjärrvärmeledning. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende vattenledning och spillvattenledning till förmån för grannfastigheten (del av Beckasinen 2). Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende individuell mätning av drift. I det fall föreningen hyr ut parkeringsplatser till andra än sina egna medlemmar blir föreningen redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Gunnel Kjellermo | Ordförande |
| Christian Boman | Styrelseledamot |
| Emelie Rebecca Taylor | Styrelseledamot |
| Hampus Carlsson | Styrelseledamot |
| Leif Ragnar Sjöberg | Suppleant |

Valberedning

Andreas Edström och Martin Lagerträd

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Caroline Fern.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Den årliga avsättningen till underhållsfond uppgår till 107 700 kr.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|----------------|
| Bredband | Telia |
| Ekonomisk förvaltning | JM@Home AB |
| IMD mätning | Brunata AB |
| Teknisk förvaltning | Markbolaget AB |

JM tekniska förvaltning avslutade sitt uppdrag den 30 maj. Från och med juni till och med december har föreningen haft Markbolaget AB som teknisk förvaltning.

Övrig verksamhetsinformation

En lyckad städdag som avslutades med korvgrillning hölls i augusti. Under hösten har styrelsen tagit in offerter inför upphandling av teknisk förvaltning. Valet föll på Hedegårdens tekniska förvaltning. De startar sitt arbete i föreningen vid årsskiftet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% från och med den 1 januari 2025. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 100 kr/m³ och el 1,33 kr/kWh inkl. moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-----------|-----------|-----------|------|
| Nettoomsättning | 4 781 366 | 4 730 003 | 2 220 897 | - |
| Resultat efter fin. poster | -144 083 | -770 277 | -46 315 | - |
| Soliditet (%) | 69 | 69 | 69 | - |
| Yttre fond | 202 565 | 94 865 | - | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 239 | 1 218 | 576 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,8 | 92,3 | 86 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 463 | 14 525 | 14 646 | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 14 463 | 14 525 | 14 646 | - |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 248 | 74 | 131 | - |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 81 | 135 | 36 | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 56 | 86 | 33 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 34 | 26 | 11 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 170 | 246 | 81 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,18 | 4,68 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 11,67 | 11,93 | 17,60 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 229 091 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde.

Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökat inflation. Årsavgifterna har höjts med 2 % fr.o.m. 1 januari 2025 och styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 2,5 % fr.o.m. 1 januari 2026.

Med hänsyn till ovan förhållanden bedöms inte föreningen ha några problem att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS | | DISPONERING AV | |
|-----------------------|----------------------------------|----------|-----------------|--------------------|
| | 2024-12-31 | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
| Insatser | 71 314 000 | - | - | 71 314 000 |
| Upplåtelseavgifter | 49 922 000 | - | - | 49 922 000 |
| Fond, yttre underhåll | 94 865 | - | 107 700 | 202 565 |
| Balanserat resultat | -141 180 | -770 277 | -107 700 | -1 019 156 |
| Årets resultat | -770 277 | 770 277 | -144 083 | -144 083 |
| Eget kapital | 120 419 409 | 0 | -144 083 | 120 275 325 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 019 156 |
| Årets resultat | -144 083 |
| Totalt | -1 163 240 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 107 700 |
| Balanseras i ny räkning | -1 270 940 |
| | -1 163 240 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 2, 3 | | |
| Nettoomsättning | | 4 781 366 | 4 730 003 |
| Rörelseintäkter | | 11 391 | 7 556 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 792 757 | 4 737 559 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 502 963 | -1 780 910 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -183 395 | -166 588 |
| Personalkostnader | 9 | -34 198 | -76 472 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 035 000 | -1 035 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 755 555 | -3 058 971 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 037 202 | 1 678 588 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 257 | 2 239 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 183 542 | -2 451 104 |
| Summa finansiella poster | | -2 181 285 | -2 448 865 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -144 083 | -770 277 |
| ÅRETS RESULTAT | | -144 083 | -770 277 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 16 | 171 412 500 | 172 447 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 171 412 500 | 172 447 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 171 412 500 | 172 447 500 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 22 442 | 21 419 |
| Övriga fordringar | 11 | 1 511 656 | 1 058 813 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 130 233 | 124 892 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 664 331 | 1 205 124 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 664 331 | 1 205 124 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 173 076 831 | 173 652 624 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 121 236 000 | 121 236 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 202 565 | 94 865 |
| Summa bundet eget kapital | | 121 438 565 | 121 330 865 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -1 019 156 | -141 180 |
| Årets resultat | | -144 083 | -770 277 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 163 240 | -911 456 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 120 275 325 | 120 419 409 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 16 | 38 415 250 | 39 376 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 38 415 250 | 39 376 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 16 | 13 506 500 | 12 768 500 |
| Leverantörsskulder | | 208 507 | 155 982 |
| Skatteskulder | | 0 | 236 800 |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 | 30 015 | 15 203 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 641 234 | 680 231 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 386 256 | 13 856 716 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 173 076 831 | 173 652 625 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 037 202 | 1 678 588 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 035 000 | 1 035 000 |
| | 3 072 202 | 2 713 588 |
| Erhållen ränta | 2 257 | 2 239 |
| Erlagd ränta | -2 183 542 | -2 451 104 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 890 917 | 264 723 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -37 752 | -129 423 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -208 460 | 117 386 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 644 705 | 252 686 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 160 230 | 13 191 000 |
| Amortering av lån | -383 480 | -13 625 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -223 250 | -434 500 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 421 455 | -181 814 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 609 613 | 791 427 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 031 068 | 609 613 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjälmare Hage 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 452 645 | 4 386 502 |
| Hysesintäkter garage | 93 700 | 82 400 |
| Hysesintäkter p-plats | 204 350 | 197 900 |
| Hysesintäkter förråd | 7 200 | 6 800 |
| Parkeringsintäkter | 0 | 32 035 |
| Övriga intäkter | 23 471 | 24 366 |
| Summa | 4 781 366 | 4 730 003 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Avgiftsfri årsavgift JM | 6 328 | 0 |
| Avgiftsfri Triple play JM | -880 | -1 100 |
| Vidarefakturerering | 5 946 | 7 844 |
| Öres- och kronutjämning | -3 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 813 |
| Summa | 11 391 | 7 556 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 232 228 | 215 857 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 646 | 23 750 |
| Besiktning och service | 63 486 | 75 800 |
| Trädgårdsarbete | 5 952 | 340 |
| Summa | 304 312 | 315 747 |

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen | 5 083 | 0 |
| Löpande rep och underhåll installationer | 0 | 2 204 |
| Löpande rep och underhåll ventilation | 12 764 | 36 875 |
| Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar | 6 447 | 16 996 |
| Summa | 24 294 | 56 075 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|------------------|
| Elavgifter | 290 875 | 483 538 |
| Uppvärmning | 199 279 | 307 932 |
| Vatten | 120 425 | 93 051 |
| Sophämtning | 251 442 | 218 840 |
| Summa | 862 021 | 1 103 361 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 19 076 | 18 474 |
| Kabel-TV | 2 188 | 2 187 |
| Bredband | 163 572 | 200 067 |
| Gemensamhetsanläggning | 127 500 | 85 000 |
| Summa | 312 336 | 305 728 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 801 | 1 542 |
| Övriga förvaltningskostnader | 34 115 | 17 732 |
| Revisionsarvoden | 26 365 | 42 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 96 048 | 91 624 |
| Konsultkostnader | 26 066 | 13 191 |
| Summa | 183 395 | 166 588 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 29 575 | 60 000 |
| Sociala avgifter | 4 623 | 16 472 |
| Summa | 34 198 | 76 472 |

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 174 000 000 | 174 000 000 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 174 000 000 | 174 000 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 552 500 | -517 500 |
| Årets avskrivning | -1 035 000 | -1 035 000 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 587 500 | -1 552 500 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 171 412 500 | 172 447 500 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>49 800 360</i> | <i>49 800 360</i> |

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Fordran Entreprenör | 5 503 | 210 173 |
| Skattekonto | 238 285 | 239 027 |
| Skattefordringar | 236 800 | 0 |
| Transaktionskonto | 636 506 | 609 613 |
| Borgo | 394 562 | 0 |
| Summa | 1 511 656 | 1 058 813 |

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 70 897 | 66 600 |
| Försäkringspremier | 18 443 | 17 399 |
| Bredband | 40 893 | 40 893 |
| Summa | 130 233 | 124 892 |

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGS DAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2027-03-25 | 3,36 % | 12 994 500 | 13 125 500 |
| Swedbank | 2028-03-24 | 2,93 % | 12 545 250 | 0 |
| SEB | 2025-03-28 | 5,07% | 0 | 12 637 500 |
| SEB | 2026-03-28 | 4,97 % | 13 191 000 | 13 191 000 |
| SEB | 2027-03-28 | 4,90 % | 13 191 000 | 13 191 000 |
| Summa | | | 51 921 750 | 52 145 000 |
| Varav kortfristig del | | | 13 506 500 | 12 768 500 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 344 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA SKULDER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Redovisningskonto moms | -3 178 | -1 798 |
| Personalens källskatt | 19 500 | 9 000 |
| Lagstadg soc avg lönesk | 15 751 | 8 001 |
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | -2 058 | 0 |
| Summa | 30 015 | 15 203 |

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| El | 41 061 | 108 552 |
| Uppvärmning | 19 502 | 28 127 |
| Utgiftsräntor | 149 801 | 89 038 |
| Uppl kostn renhållningsavg | 0 | 11 048 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0 | 9 426 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 391 970 | 379 040 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 30 000 |
| Beräknat revisionsarvode | 38 900 | 25 000 |
| Summa | 641 234 | 680 231 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 54 764 000 | 54 764 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med den 1 april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Gunnel Kjellermo
Ordförande

Christian Boman
Styrelseledamot

Emelie Rebecca Taylor
Styrelseledamot

Hampus Carlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 10.03.2026 15:06

DOCUMENT ID:

HyLuSjaFbe

ENVELOPE ID:

HygVOHjpKWI-HyLuSjaFbe

DOCUMENT NAME:

Hjälmare Hage 1- Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

ea82b921f3a7f6b40e527860faa808a5d2746625ba6ce0

7e3dd53945991554833bafc2bba809ee57182b7d20788

3f01a89bf173dc406e08604966041793a03e3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Gunnel Elisabet Kjellermo gunnelkjellermo@icloud.com |  Signed Authenticated | 10.03.2026 21:08 10.03.2026 21:07 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.208.57.57 |
| 2. CHRISTIAN BOMAN christian1974boman@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 06:07 11.03.2026 06:04 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.225.213.18 |
| 3. Emelie Rebecca Taylor emelie.appelgren@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 06:53 11.03.2026 06:52 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.225.20.96 |
| 4. HAMPUS KARL JOHAN CARLSSON hampus93@msn.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 06:58 11.03.2026 06:53 | eID Low | Swedish BankID IP: 207.189.199.168 |
| 5. EMMA CAROLINE FERM Caroline.Ferm@se.ey.com |  Signed Authenticated | 11.03.2026 08:28 11.03.2026 08:27 | eID Low | Swedish BankID IP: 193.234.231.213 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1, org.nr 769640-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1 för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Västerås, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 23.02.2026 09:31

DOCUMENT ID:

r1HlgqFOZI

ENVELOPE ID:

SJ98lqtdWe-r1HlgqFOZI

DOCUMENT NAME:

25 RB BRF hjälmare hage.pdf

2 pages

SHA-512:

5c58cd15f479755dae61a73ca4af523096d92c8f8f2b62e
4b850796c3099c3b33835b32d71f3c07b5ceeaab16ae95
862990353d8a7977afddaf6da6c2f044290

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. EMMA CAROLINE FERM | Signed | 11.03.2026 08:28 | eID | Swedish BankID |
| Caroline.Ferm@se.ey.com | Authenticated | 10.03.2026 14:42 | Low | IP: 213.115.249.169 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed