



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Hjälmare Hage 1
769640-1079
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hjälmare Hage 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 17 juni 2021 t.o.m 31 december 2021, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens fastighet

Föreningen har inhämtat anbud från JM AB. (Anbudsgivaren) att på totalentreprenad uppföra föreningens hus. Föreningen avser att teckna avtal med Anbudsgivaren för förvärv av fastighet samt uppförande av föreningens hus. En förutsättning för anbudets giltighet är att det till 31 december 2021 finns 20 tecknade förhandsavtal eller det lägre antal Anbudsgivaren kan komma att besluta som erforderligt. Tidsfrist för Anbudsgivarens bekräftelse har ännu ej löpt ut.

Avsikten är att på föreningens fastighet uppföra ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea 3 590 m². Enligt kostnadskalkylen kommer föreningen att disponera över 46 parkeringsplatser varav 12 carportplatser och ett extra vindsförråd.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden vara försäkrad genom Anbudsgivarens försorg.

Svanenmärkt hus

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende. Från och med 2018 började entreprenören arbetet 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

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Kostnadskalkyl

Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens kommande verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 augusti 2021.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 176 000 000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 54 764 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 121 236 000 kr. Enligt kostnadskalkylen beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och elförbrukning som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 759 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 33 770 kr/m².

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under december 2022. Vid årets slut var 32 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är fyra.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2021 haft följande sammansättning:

| | | | |
|------------------|-----------|----|------------|
| Ivan Karlsson | Ledamot | 1) | Ordförande |
| Per-Åke Noaksson | Ledamot | 1) | |
| Torsten Falk | Ledamot | | |
| Lars-Erik Örde | Suppleant | 1) | |

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit två st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa .

Revisorer

Ernst & Young
Huvudansvarig Annelie Finnberg Skoog

Ordinarie

Fredrik Hävrén
Ernst & Young

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 juni 2021.

Förändring av eget kapital

| | <u>Medlemsinsatser</u> |
|----------------------------|------------------------|
| | Förskott |
| Belopp vid årets ingång | 0 |
| Inbetalda förskott | 3 240 000 |
| Belopp vid årets utgång | 3 240 000 |

Resultatdisposition

Föreningen har inte uppburit några intäkter och/eller kostnader, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Not

2021-06-17
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Rörelsens kostnader

Rörelseresultat

0

Årets resultat

0

Balansräkning **Not** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 2 9 297

Summa kortfristiga fordringar 9 297

Kassa och bank

Kassa och bank 3 230 703

Summa kassa och bank 3 230 703

Summa omsättningstillgångar 3 240 000

SUMMA TILLGÅNGAR 3 240 000

Balansräkning

Not

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 240 000

Summa bundet eget kapital

3 240 000

Summa eget kapital

3 240 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 240 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag.

Noter till balansräkningen

Not 2 Övriga fordringar

2021-12-31

Fordran Entreprenör

9 297

9 297

Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1

Örebro den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ivan Karlsson
Ordförande

Torsten Falk
Ledamot

Per-Åke Noaksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Verification

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Transaction ID | ry2_KePaF-BJ6_Yxv6K |
| Document | ÅR 2021 Brf Hjälmare Hage 1.pdf |
| Pages | 8 |
| Sent by | Vanja Henriksson |

Signing parties

| | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|
| Per-Åke Noaksson | noaksson.perake@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Ivan Karlsson | ivan.karlsson@ivank.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Torsten Falk | torsten.falk@telia.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Annelie Finnberg Skoog | annelie.finnberg.skoog@se.ey.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |

Activity log

E-mail invitation sent to noaksson.perake@gmail.com

2022-01-20 16:04:41 CET,

Clicked invitation link Per-Åke Noaksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.71 Safari/537.36 Edg/97.0.1072.62,2022-01-20 21:10:14 CET,IP address: 81.227.58.217

Document signed by PER-ÅKE NOAKSSON

Birth date: 12/09/1948,2022-01-20 21:13:31 CET,

E-mail invitation sent to ivan.karlsson@ivank.se

2022-01-20 21:13:33 CET,

Clicked invitation link Ivan Karlsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-01-21 09:28:54 CET,IP address: 104.28.31.64

Document signed by Sven Ivan Karlsson

Birth date: 14/07/1952,2022-01-21 13:04:34 CET,

E-mail invitation sent to torsten.falk@telia.com

2022-01-21 13:04:37 CET,

Clicked invitation link Torsten Falk

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15,2022-01-21 14:01:21 CET,IP address: 81.232.159.213

Document signed by TORSTEN FALK

Birth date: 19/08/1946,2022-01-21 14:08:26 CET,

E-mail invitation sent to annelie.finnberg.skoog@se.ey.com

2022-01-21 14:08:28 CET,

Clicked invitation link Annelie Finnberg Skoog

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.71 Safari/537.36
Edg/97.0.1072.62,2022-01-21 15:49:29 CET,IP address: 145.62.65.21

Document signed by ANNELIE FINNBERG SKOOG

Birth date: 08/08/1975,2022-01-21 15:53:10 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1 för räkenskapsåret 2021-06-17 –2021-12-31.

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 2021 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar 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 räkenskapsåret 2021-06-17 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att årsstämman 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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 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 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 räkenskaper. 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 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.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNELIE FINNBERG SKOOG

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 19750808xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2022-01-21 14:54:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>