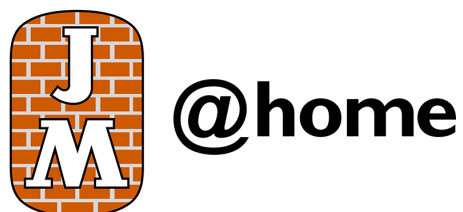


Årsredovisning 2023

Brf Hjälmare Hage 1

769640-1079



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjälmare Hage 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 18 |

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 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2021-06-17.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage.

Mervärdesskatt

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

Fastigheten

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

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. 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.

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 regelverk 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

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 15 juli 2022, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket 27 september 2021 samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 mars 2022. Tillståndet att upplåta bostadsrätt återkallades och nytt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles den 15 juli 2022.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 7 mars 2023.

Under året har föreningen amorterat 184 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 10 februari 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2023 följande utseende:

| | | | |
|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Anskaffningskostnad | 174 000 000 | Insatser | 71 314 000 |
| | | Upplåtelseavgifter | 49 922 000 |
| | | Lån | 52 764 000 |
| | <hr/> | | <hr/> |
| | 174 000 000 | | 174 000 000 |

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Gunnel Kjellermo | Ordförande |
| Bo Johansson | Suppleant |
| Christian Boman | Styrelseledamot |
| Emelie Taylor | Styrelseledamot |
| Hampus Carlsson | Styrelseledamot |
| Caroline Vikström | Suppleant |

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

Valberedning

Andreas Edström, sammankallande
Amanda Magnusson

Firmateckning

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

Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Joakim Svensson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-08. Stadgar, styrelsen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft åtta protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning

JM@home AB

Övrig verksamhetsinformation

Ansökt och godkänt bygglov gällande balkonginglasning. Gäller i 5 år.

Ny styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 174 000 000 kr.

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.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 48% fr.o.m. den 1 juli 2023. Årsavgift för lägenhet var efter höjningen 1 480 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 49kr/m³ och el 1,33kr/kWh inkl moms.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 3 procent fr.o.m. den 1 januari 2024. Årsavgift för lägenhet är 1 524kr/m².

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2022. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 juni 2021.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 |
|--|-------------|
| Nettoomsättning | 2 220 897 |
| Resultat efter fin. poster | -46 315 |
| Soliditet (%) | 69 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 576 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 14 646 |
| Sparande per kvm | 166 |
| Energikostnad per kvm | 46 |
| Räntekänslighet | 25,4 |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta betyder att föreningen har ett positivt likvidmässigt resultat och kommer att kunna finansiera framtida ekonomiska förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FG ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|---------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 35 933 700 | - | 35 380 300 | 71 314 000 |
| Upplåtelseavgifter | 0 | - | 49 922 000 | 49 922 000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -46 315 | -46 315 |
| Eget kapital | 35 933 700 | 0 | 85 255 985 | 121 189 685 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 0 |
| Årets resultat | -46 315 |
| Totalt | -46 315 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 94 865 |
| Balanseras i ny räkning | -141 180 |
| | -46 315 |

Resultaträkningen avser tiden 2023-07-01 till och med 2023-12-31.

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|-----|-------------------|----------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 220 897 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 181 535 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 402 432 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -488 371 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -94 020 | 0 |
| Personalkostnader | 6 | -19 713 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -517 500 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 119 604 | 0 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 282 828 | 0 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 54 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 329 197 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -1 329 143 | 0 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -46 315 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -46 315 | 0 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 7, 15 | 173 482 500 | 0 |
| Pågående projekt | 8 | 0 | 147 000 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 173 482 500 | 147 000 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 173 482 500 | 147 000 000 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 118 617 | 20 117 |
| Övriga fordringar | 9 | 1 016 974 | 1 207 823 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 121 924 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 257 515 | 1 227 940 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 35 935 308 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 35 935 308 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 257 515 | 37 163 248 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 174 740 015 | 184 163 248 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 121 236 000 | 35 933 700 |
| Summa bundet eget kapital | | 121 236 000 | 35 933 700 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Årets resultat | | -46 315 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | -46 315 | 0 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 121 189 685 | 35 933 700 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 15 | 39 019 500 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 39 019 500 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 13 560 000 | 0 |
| Byggnadskreditiv | 12 | 0 | 148 155 546 |
| Leverantörsskulder | | 170 338 | 0 |
| Skatteskulder | | 236 800 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 13 | 70 | 2 816 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 563 622 | 71 186 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 530 830 | 148 229 548 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 174 740 015 | 184 163 248 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 282 828 | 0 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 517 500 | 0 |
| | 1 800 328 | 0 |
| Erhållen ränta | 54 | 0 |
| Erlagd ränta | -1 329 197 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 471 185 | 0 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 682 320 | -1 166 366 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 896 828 | 101 257 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 050 333 | -1 065 109 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -27 000 000 | -147 000 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -27 000 000 | -147 000 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 85 302 300 | 32 693 700 |
| Upptagna lån | 52 764 000 | 152 522 015 |
| Amortering av lån | -148 340 046 | -4 366 469 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -10 273 746 | 180 849 246 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -35 223 413 | 32 784 137 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 36 014 840 | 3 230 703 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 791 427 | 36 014 840 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjälmare Hage 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 053 460 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

Anläggningstillgångar

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprincip

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.

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.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter bostäder | 1 917 400 | 0 |
| Hysesintäkter garage | 45 097 | 0 |
| Hysesintäkter p-plats | 98 300 | 0 |
| Hysesintäkter förråd | 400 | 0 |
| Intäkter internet | 84 931 | 0 |
| Varmvatten periodisering | 1 185 | 0 |
| Varmvatten, moms | 22 943 | 0 |
| El | 1 424 | 0 |
| El, moms | 40 253 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 32 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 8 182 | 0 |
| Övriga fakturerade kostnader moms | 750 | 0 |
| Summa | 2 220 897 | 0 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------|
| Intäkt från entreprenör ej moms | 181 538 | 0 |
| Öres- och kronutjämnning | -3 | 0 |
| Summa | 181 535 | 0 |

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------|
| Teknisk fastighetsförvaltning | 105 376 | 0 |
| Serviceavtal | 21 250 | 0 |
| El | 130 513 | 0 |
| Värme | 119 880 | 0 |
| Vatten | 39 689 | 0 |
| Avfallshantering | 41 944 | 0 |
| Fastighetsförsäkringar | 9 064 | 0 |
| Bredband | 20 655 | 0 |
| Summa | 488 371 | 0 |

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|----------|
| Övriga förvaltningskostnader | 25 247 | 0 |
| Revisionsarvoden | 5 000 | 0 |
| Möteskostnader | 185 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 48 313 | 0 |
| Konsultkostnader | 13 938 | 0 |
| Bankkostnader | 1 338 | 0 |
| Summa | 94 020 | 0 |

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden | 15 000 | 0 |
| Sociala avgifter | 4 713 | 0 |
| Summa | 19 713 | 0 |

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Omklassificering | 147 000 000 | 0 |
| Årets inköp | 27 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 174 000 000 | 0 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -517 500 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -517 500 | 0 |
| Utgående restvärde enligt plan | 173 482 500 | 0 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 49 800 360 | 0 |

NOT 8, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 147 000 000 | 0 |
| Inköp | 0 | 147 000 000 |
| Omklassificering | -147 000 000 | 0 |
| Totalt | 0 | 147 000 000 |

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fordran till Entreprenören | 225 546 | 1 128 291 |
| Skattekonto | 1 | 0 |
| Klientmedelskonto | 791 427 | 79 532 |
| Summa | 1 016 974 | 1 207 823 |

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 644 | 0 |
| Försäkringspremier | 16 892 | 0 |
| Bredband | 77 388 | 0 |
| Summa | 121 924 | 0 |

Fördelning övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 |
|----------------------|---------------|
| Väderprognosstyrning | 1 439 |
| Bevakning | 5 139 |
| Vatten | 7 648 |
| El | 13 418 |
| Summa | 27 644 |

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2024-03-28 | 5,01 % | 13 191 000 | 0 |
| SEB | 2025-03-28 | 5,07 % | 13 006 500 | 0 |
| SEB | 2026-03-28 | 4,97 % | 13 191 000 | 0 |
| SEB | 2027-03-28 | 4,90 % | 13 191 000 | 0 |
| Summa | | | 52 579 500 | 0 |
| Varav kortfristig del | | | 13 560 000 | 0 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 734 500 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 12, BYGGNADSKREDITIV, UTNYTTJAD DEL

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------|------------|--------------------|
| Byggnadskreditiv | 0 | 148 155 546 |
| Summa | 0 | 148 155 546 |

NOT 13, ÖVRIGA SKULDER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Moms | 70 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 2 816 |
| Summa | 70 | 2 816 |

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Uppl kostn el | 123 978 | 0 |
| Uppvärmning | 29 896 | 0 |
| Sociala avgifter | 6 418 | 0 |
| Utgiftsräntor | 14 567 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 338 338 | 71 186 |
| Beräknat arvode bokslut | 20 425 | 0 |
| Beräknat revisionsarvode | 30 000 | 0 |
| Summa | 563 622 | 71 186 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 54 764 000 | 54 764 000 |

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% fr.o.m. den 1 januari 2024.

Underskrifter

Örebro den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Gunnel Kjellermo
Ordförande, Styrelseledamot

Christian Boman
Styrelseledamot

Emelie Taylor
Styrelseledamot

Hampus Carlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB
Joakim Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 11:00

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 08.05.2024 13:41

DOCUMENT ID:

HybHJBJFMC

ENVELOPE ID:

BkgQkr1YzA-HybHJBJFMC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Hjälmare Hage.pdf

20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Gunnel Elisabet Kjellermo gunnelkjellermo@icloud.com | Signed Authenticated | 09.05.2024 18:47 08.05.2024 21:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1951/03/19) IP: 90.229.241.177 |
| 2. CHRISTIAN BOMAN christian1974boman@gmail.com | Signed Authenticated | 09.05.2024 20:05 09.05.2024 20:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1974/11/27) IP: 78.77.201.163 |
| 3. Emelie Rebecca Taylor emelie.appelgren@gmail.com | Signed Authenticated | 09.05.2024 20:55 09.05.2024 20:54 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/07/18) IP: 94.191.136.94 |
| 4. HAMPUS KARL JOHAN CARLSSON hampus93@msn.com | Signed Authenticated | 10.05.2024 11:03 10.05.2024 10:07 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1993/03/04) IP: 83.185.81.144 |
| 5. JOAKIM SVENSSON joakim.svensson@se.ey.com | Signed Authenticated | 13.05.2024 11:00 10.05.2024 13:06 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1990/01/22) IP: 84.216.140.63 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 år 2023 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 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
- 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 vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna 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."

JOAKIM SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 09:01:42 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/validator>