

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hälsan 1
Org nr: 769611-6180

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hälsan 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-12.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av korrigerade kostnader för avskrivningarna då de tidigare skrev av med en lite för hög avskrivningstakt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 16%. Likviditeten beskriver hur föreningens kortsiktiga betalningsförmåga ser ut.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 421 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Borret 15 Helsingborgs kommun med 39 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 2007. Fastighetens adress är Kvarnholmsgatan 2-4 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	15
4 rum och kök	14
5 rum och kök	1
Totalt antal lägenheter	39



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	37

Total tomtarea	1 825 m ²
Total bostadsarea	3 397 m ²
Total lokalarea bostadsrätt	1 074 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 336 m². Resterande del avser underliggande garage

Årets taxeringsvärde	107 554 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 910 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Vid avslutade av räkenskapsåret är en av föreningens tre lokaler uthyrda. En av de vakanta används som lokal för föreningens medlemmar till uthyrning. Den sista lokalen står som sagt som vakant.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone	Hisservice
Öresundskraft	El
Tele2	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med BRF Kvarnen och BRF Troed. Föreningens andel är 40,38% procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning som omfattar garage, planteringar, belysning, grovtvättstuga, föreningslokal, miljöhus samt undercentral för värme, varm och kallvatten. Sedan 2024 har samfälligheten installerat laddstolpar som varje förening har varit med att bekostat.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 82 tkr och planerat underhåll för 18 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 30 897 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 029 tkr. Av detta är 189 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 840 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 204 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Låssystem	2013	
Rensning av ventilation	2014	
Belysning trapphus	2014	
Underhållsspolning	2015	
Tidsfördröjda dörrstängare källare	2016	
Underhållsarbete fasad	2018	
Gemensamma utrymmen målning	2019	
Installationer, porttelefon	2019	
Belysning trapphus / LED-belysning	2020	
Installationer, nödtelefon hiss	2020	
Installationer solceller	2020	
Ventilation, byte luftfilter	2020-2021	
Installation av medieomvandlare fiber i lägenhet	2022	
Installation av överspänningsskydd	2022	
Lokaler, delning och målning	2023	
Installationer, belysning vent	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	18 442

Planerat underhåll	År
Renovering av hissar	2027
Målning av fasad	2028

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Nilsson	Ordförande	2026
Christian Geete	Vice ordförande	2027
Peter Horntvedt	Ledamot	2026
Bengt Fellbe	Ledamot	2027
Svala Adalsteinsdottir	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Dahl	Suppleant	2027
Tore Nilsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
FinEasity AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Siri Fröberg
Peter Neglen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen korrigerat sina avskrivningar då byggnaden skrevs av med en lite för hög avskrivningstakt. Detta har påverkat föreningen positivt genom att det har blivit lägre avskrivningskostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

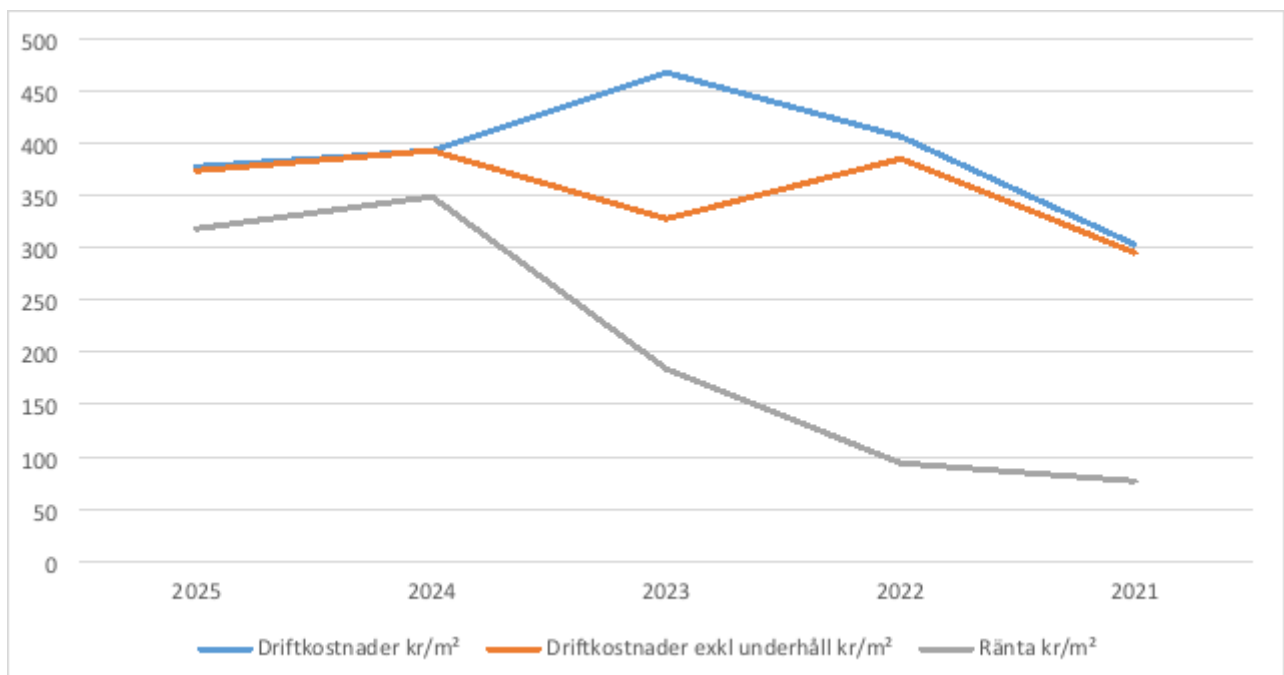
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 614	4 049	3 141	3 410	3 381
Resultat efter finansiella poster*	-849	-2 621	-572	325	857
Resultat exkl avskrivningar	421	-124	97	989	1 521
Balansomslutning	101 376	102 250	105 556	106 491	106 173
Årets kassaflöde	277	-1 103	-760	975	102
Soliditet %*	63	64	64	64	64
Likviditet %	16	9	100	18	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	73	82	78	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	920	865	749	735	735
Driftkostnader kr/kvm	377	391	466	406	302
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	373	391	327	385	294
Energikostnad kr/kvm*	78	62	64	107	59
Underhållsfond kr/kvm	839	794	748	689	544
Sparande kr/kvm*	98	-28	161	243	348
Ränta kr/kvm	317	349	183	94	76
Skuldsättning kr/kvm*	8 157	8 204	8 363	8 410	8 457
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 736	10 798	11 006	11 069	11 131
Räntekänslighet %*	11,7	12,5	13,7	14,1	14,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid årets förlust:

Årets resultat är negativt med 848 858:-. Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi. Föreningen har korrigerat avskrivningstakten till en mer rättvisande och rimlig avskrivningstakt. Detta bidrar till ett bättre resultat. Föreningen ska även fortsätta att höja avgifterna samt se över sina kostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 028 962	30 057 237	3 548 644	1 087 682	-2 621 289
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 621 289	2 621 289
Reservering underhållsfond			204 000	-204 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-18 442	18 442	
Årets resultat					-848 858
Vid årets slut	33 028 962	30 057 237	3 734 202	-1 719 165	-848 858

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 533 607
Årets resultat	-848 858
Årets fondreservering enligt stadgarna	-204 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 442
Summa	-2 568 023

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 568 023

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 613 855	4 049 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 508	0
Summa		3 622 362	4 049 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 684 730	-1 750 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 635	-850 507
Personalkostnader	Not 6	-61 173	-54 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 270 138	-2 497 432
Summa rörelsekostnader		-3 063 676	-5 152 383
Rörelseresultat		558 686	-1 102 959
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 907	42 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 417 451	-1 560 344
Summa finansiella poster		-1 407 544	-1 518 330
Resultat efter finansiella poster		-848 858	-2 621 289
Årets resultat		-848 858	-2 621 289



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	99 222 579	100 070 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	386 717	406 053
Summa materiella anläggningstillgångar		99 609 296	100 476 068
Summa anläggningstillgångar		99 609 296	100 476 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	223 613
Övriga fordringar	Not 13	132 726	37 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	116 040	271 706
Summa kortfristiga fordringar		248 766	532 404
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 518 329	1 241 305
Summa kassa och bank		1 518 329	1 241 305
Summa omsättningstillgångar		1 767 095	1 773 709
Summa tillgångar		101 376 391	102 249 777



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	63 086 199	63 086 199
Fond för yttre underhåll	3 734 202	3 548 644
Summa bundet eget kapital	66 820 401	66 634 843
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 719 165	1 087 682
Årets resultat	-848 858	-2 621 289
Summa fritt eget kapital	-2 568 023	-1 533 607
Summa eget kapital	64 252 378	65 101 236
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 400 000
Summa långfristiga skulder	26 400 000	17 600 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 069 892
Leverantörsskulder	Not 17	41 393
Skatteskulder	Not 18	698
Övriga skulder	Not 19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	612 030
Summa kortfristiga skulder	10 724 013	19 548 541
Summa eget kapital och skulder	101 376 391	102 249 777



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	558 686	-1 102 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 270 138	2 497 432
	1 828 824	1 394 473
Erhållen ränta	790	42 014
Erlagd ränta	-1 461 836	-1 476 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 778	-40 016
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	307 448	-232 402
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	215 331	-58 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	890 557	-331 142
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-403 366	-61 729
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-403 366	-61 729
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-210 168	-710 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 168	-710 168
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	277 023	-1 103 039
Likvida medel vid årets början	1 241 305	2 344 344
Likvida medel vid årets slut	1 518 329	1 241 305



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	30
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad entrépartier	Linjär	25
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	25
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad ventilation	Linjär	40
Byggnad värmesystem	Linjär	50
IMD	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 968 716	2 804 021
Hyror, lokaler	392 777	541 079
Hyror, garage	356 400	350 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-223 992	201 399
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-54 400	-70 400
Bränsleavgifter, bostäder	0	83
Vattenavgifter	45 528	41 470
Elavgifter	110 105	91 688
Debiterad fastighetsskatt	14 265	86 863
Övriga avgifter	1 222	0
Övriga ersättningar	3 234	2 821
Summa nettoomsättning	3 613 855	4 049 424

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 508	0
Summa övriga rörelseintäkter	8 508	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-18 442	0
Reparationer	-82 362	-290 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 776	-122 670
Samfällighetsavgifter	-699 200	-637 948
Försäkringspremier	-78 365	-70 049
Kabel- och digital-TV	-65 640	-55 153
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 321
Serviceavtal	-110 296	-41 137
Obligatoriska besiktningar	-2 624	-51 101
Bevakningskostnader	0	-2 032
Förbrukningsinventarier	-20 259	-71 960
Vatten	-109 851	-77 790
Fastighetsel	-244 595	-205 373
Uppvärmning	7 674	6 766
Sophantering och återvinning	-13 037	0
Förvaltningsarvode drift	-124 958	-121 663
Summa driftskostnader	-1 684 730	-1 750 138



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-138 574	-145 037
IT-kostnader	-8 262	-6 907
Övriga riskkostnader	0	-1 590
Arvode, yrkesrevisorer	-19 056	-20 532
Övriga förvaltningskostnader	-7 032	-34 132
Kreditupplysningar	-988	-936
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 822	-7 449
Representation	0	-5 753
Kontorsmateriel	-4 426	-9 683
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-398 410	0
Befarade förluster hyror/avgifter	608 338	-608 338
Bankkostnader	-2 845	-2 985
Advokat och rättegångskostnader	-60 243	0
Övriga externa kostnader	-12 314	-7 165
Summa övriga externa kostnader	-47 635	-850 507

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-47 000	-46 100
Sociala kostnader	-14 173	-8 206
Summa personalkostnader	-61 173	-54 306

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 249 390	-2 478 096
Avskrivning Markanläggningar	-1 412	0
Avskrivning Installationer	-19 336	-19 336
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 270 138	-2 497 432

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 117	41 288
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	447	0
Övriga ränteintäkter	343	726
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 907	42 014

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 417 375	-1 560 344
Övriga räntekostnader	-76	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 417 451	-1 560 344

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 432 134	70 370 405
Mark	39 544 000	39 544 000
	109 976 134	109 914 405
Årets anskaffningar		
Motor till dörrar	0	61 729
Byggnad elinstallationer	119 594	0
Markanläggningar	283 772	0
	403 366	61 729
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 379 500	109 976 134

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 906 119	-7 428 023
	-9 906 119	-7 428 023
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 249 390	-2 478 096
Årets avskrivning motor till dörrar (ligger i byggnader)	0	-1 372
Markanläggningar	-1 412	0
	-1 250 802	-2 479 432
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 156 921	-9 907 491
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 222 579	100 068 643
Varav		
Byggnader	59 396 219	60 465 658
Mark	39 544 000	39 544 000
Motor till dörrar (ligger i byggnad)	0	60 357
Markanläggningar	282 360	0

Taxeringsvärden

Bostäder	102 000 000	96 000 000
Lokaler	5 554 000	5 910 000
Totalt taxeringsvärde	107 554 000	101 910 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 927 000</i>	<i>72 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 627 000</i>	<i>29 710 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Tillkommande anslutningsavgifter	369 699	369 699
Solceller	483 396	483 396
	853 095	853 095
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	853 095	853 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tillkommande anslutningsavgifter	-369 700	-369 700
Solceller	-77 344	-58 008
	-477 044	-427 708
Årets avskrivningar		
Tillkommande anslutningsavgifter	-0	-0
Solceller	-19 336	-19 336
	-19 336	-19 336
Akkumulerade avskrivningar		
Tillkommande anslutningsavgifter	-369 700	-369 700
Solceller	-96 680	-77 334
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-466 380	-447 004
Restvärde enligt plan vid årets slut	386 715	406 062
Varav		
Tillkommande anslutningsavgifter	0	0
Solceller	386 715	406 062

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	831 951
Nedskrivning av kundfordringar	0	-608 338
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	223 613

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 185	37 085
Momsfordringar	101 541	0
Summa övriga fordringar	132 726	37 085



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 117	0
Förutbetalda försäkringspremier	83 480	78 365
Förutbetalda driftkostnader	2 150	0
Förutbetald vattenavgift	-9 928	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 204	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	15 202
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 017	18 652
Förutbetald samfällighetsavgift	0	159 487
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 040	271 706

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	47	47
Bankmedel	452 671	974 371
Transaktionskonto	1 065 611	266 887
Summa kassa och bank	1 518 329	1 241 305

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	36 469 892	36 680 060
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-210 168	-210 168
Lån för omförhandling	-9 859 724	-18 869 892
Långfristig skuld vid årets slut	26 400 000	17 600 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,61%	2026-01-28	1 480 060,00	0,00	210 168,00	1 269 892,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2025-10-30	17 600 000,00	-17 600 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,09%	2026-10-23	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
SWEDBANK	4,12%	2027-10-25	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
SWEDBANK	2,56%	2028-10-25	0,00	17 600 000,00	0,00	17 600 000,00
Summa			36 680 060,00	0,00	210 168,00	36 469 892,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 269 892 kr och 8 800 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	-164 518	30 519
Ej reskontraförda leverantörsskulder	205 911	0
Summa leverantörsskulder	41 393	30 519

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	698	9 596
Summa skatteskulder	698	9 596

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	26 327
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 036
Summa övriga skulder	0	48 364

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 174	0
Upplupna räntekostnader	147 213	191 598
Upplupna elkostnader	28 103	26 457
Upplupna vattenavgifter	37 226	13 200
Upplupna styrelsearvoden	47 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	826	1 732
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	337 488	147 015
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	612 030	380 002

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 608 000	46 608 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Daniel Nilsson,
Ordförande

Christian Geete,
Ledamot

Peter Horntvedt,
Ledamot

Bengt Fellbe,
Ledamot

Svala Adalsteinsdottir,
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

FinEasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälsan 1

Org.nr 769611-6180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälsan 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hälsan 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajezadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Hälsan 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Hälsan 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557574650315

Document

Årsredovisning 2025 210742

Main document

31 pages

Initiated on 2026-04-07 09:54:55 CEST (+0200) by Dragan Mitic (DM)

Finalised on 2026-04-13 19:47:44 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Mitic (DM)

Riksbyggen

dragan.mitic@riksbyggen.se

Signatories

Daniel Nilsson (DN)

daniel.nilsson@angelholmshem.se



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL NILSSON"

Signed 2026-04-07 11:30:22 CEST (+0200)

Bengt Fellbe (BF)

bengt.fellbe@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Erik Fennel Fellbe"

Signed 2026-04-13 11:02:09 CEST (+0200)

Christian Geete (CG)

christian.geete@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christian Porse Geete"

Signed 2026-04-07 11:12:02 CEST (+0200)

Peter Horntvedt (PH)

peterhorntvedt@live.se



The name returned by Swedish BankID was "HANS PETER MIKAEL HORNTVEDT"

Signed 2026-04-09 21:47:25 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574650315

Svala Adalsteinsdottir (SA)
svalaad@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Svala Adalsteinsdottir"
Signed 2026-04-07 12:22:24 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signed 2026-04-13 19:47:44 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

