

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Hälsan i Oskarshamn

769629-2288

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälsan i Oskarshamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

Föreningen äger tomtmarken husen är belägna på. Föreningen har en väg som samfällighet tillsammans med en annan fastighetsägare där vi ansvarar för snöröjning och ev borttagning av grus.

### Styrelse:

Bo Hasselquist - Ordförande  
Björn Jansson - Ledamot  
Hampus Hedberg - Ledamot  
Sara Dahlström - Ledamot t.o.m 2023-04-26  
Mari Louise Dolk Jansson - fr.o.m. 2023-04-26

### Förvaltning:

Såväl teknisk som ekonomisk förvaltning handhas av föreningen själv.

### Fastigheten:

Föreningen äger fastigheterna Hälsan 39, 41, 42, 43 på Björnstigen 4, varpå det finns 4 st flerbostadshus med 8 bostadsrättslägenheter. Lägenhetsytan är totalt 624m<sup>2</sup> och tomtytan är totalt 1290 m<sup>2</sup>.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamn.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Lägenhet nr 3 har varit uthyrd under 2023, lägenheten såldes i december 2023, inflyttning i maj 2024. Lägenhet 6 såldes i juli 2023 och inflyttning blev i september 2023. Under 2023 har vi bytt ut räcken på våra balkonger, satt upp hängränna på vår förrådsbyggnad. Vi har själva ansvarat gemensamt för vår snöröjning. Lägenhet nr 1 har glasat in och vinterbonat sin uteplats och har därmed fått 16m<sup>2</sup> till. Lägenhet nr 2 har glasat in sin balkong, den är inte vintebonad.

### **Underhållsplanen har innehållit:**

2021 Målning av alla fastigheterna (4st) och förrådsbyggnaden  
2023 Underhåll och byte av överliggare på balkongräckena på alla lägenheter på övre plan (4st).  
Satt hängränna på vår förrådsbyggnad.  
2024 Underhåll och målning av balkongstolparna.  
2024 Underhåll och service av fjärrvärmestationerna i alla husen (4st).  
2025 Kontroll av beläggning på taken (mossa), framför allt norrsidan på fastigheterna (4st).

B

### Medlemsinformation

BRF Hälsan består av 8 medlemmar som totalt har betalat in 7 000 000kr i insatskapital.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	489	445	405	396
Resultat efter finansiella poster	55	23	16	-348
Soliditet (%)	52	52	51	51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	830	759	695	681
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 137	9 296	9 429	9 589
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 137	9 296	9 429	9 589
Sparande per kvm (kr/kvm)	307	264	269	250
Räntekänslighet (%)	11	12	14	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	139	133	140	132
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	98	99

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 000 000	102 838	-819 956	22 909	6 305 791
Reservering fond för yttre underhåll		28 800	-28 800		0
Disposition av föregående års resultat:			22 909	-22 909	0
Årets resultat				55 212	55 212
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 000 000</b>	<b>131 638</b>	<b>-825 847</b>	<b>55 212</b>	<b>6 361 003</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-825 847
årets vinst	55 212
	<b>-770 635</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	28 800
	-799 435
	<b>-770 635</b>

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

BC

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Årsavgift bostäder		517 804	473 420
Övriga rörelseintäkter		0	1 690
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>517 804</b>	<b>475 110</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-156 461	-170 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 954	-130 954
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-287 415</b>	<b>-301 141</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>230 389</b>	<b>173 969</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 177	-151 060
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 177</b>	<b>-151 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>55 212</b>	<b>22 909</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>55 212</b>	<b>22 909</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>55 212</b>	<b>22 909</b>

BL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 777 845	11 908 799
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 777 845</b>	<b>11 908 799</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 777 845</b>	<b>11 908 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	4 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>4 502</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		437 091	324 062
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>437 091</b>	<b>324 062</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>437 091</b>	<b>328 564</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 214 936</b>	<b>12 237 363</b>

BL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 000 000	7 000 000
Fond för yttre underhåll		131 638	102 838
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 131 638</b>	<b>7 102 838</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-825 847	-819 956
Årets resultat		55 212	22 909
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-770 635</b>	<b>-797 047</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 361 003</b>	<b>6 305 791</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 601 800	5 701 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 601 800</b>	<b>5 701 400</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 099 600	99 600
Skatteskulder		72 644	52 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 889	78 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 252 133</b>	<b>230 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 214 936</b>	<b>12 237 363</b>

BL

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		55 212	22 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		130 954	130 954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>186 166</b>	<b>153 863</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 502	4 747
Förändring av kortfristiga skulder		21 961	63 683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>212 629</b>	<b>222 293</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-99 600	-83 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-99 600</b>	<b>-83 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>113 029</b>	<b>139 293</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		324 062	184 769
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>437 091</b>	<b>324 062</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 75 År

#### Definition av nycketal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktkorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

##### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

##### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

##### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

##### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

##### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna

DL



med hyresrätt.

*Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000
	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

**Not 2 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 890 175	12 890 175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 890 175</b>	<b>12 890 175</b>
Ingående avskrivningar	-981 376	-850 422
Årets avskrivningar	-130 954	-130 954
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 112 330</b>	<b>-981 376</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 777 845</b>	<b>11 908 799</b>

**Not 3 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 5 701 400kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

Skuldbelopp på 2 000 000 kr förfaller 2024 och bör därmed formellt ses som kortfristigt. Styrelsen avser dock att förlänga lånen.

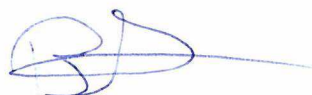
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder som ska betalas efter mindre än fem år efter balansdagen	398 400	398 400
Skulder som ska betalas efter mer än fem år efter balansdagen	3 203 400	5 303 000
	<b>3 601 800</b>	<b>5 701 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder som ska betalas efter mindre än ett år efter balansdagen	2 099 600	99 600
	<b>2 099 600</b>	<b>99 600</b>

BL

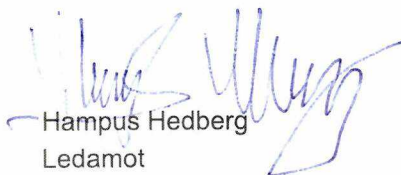
Oskarshamn 2024-05-02



Bo Hasselquist  
Ordförande



Björn Jansson  
Ledamot



Hampus Hedberg  
Ledamot



Mari Louise Dolk Jansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03



Birgitta Andersson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälsan i Oskarshamn, org.nr 769629-2288

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälsan i Oskarshamn för år 2023.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

#### 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

Mina 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Hälsan i Oskarshamn för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Oskarshamn den 3 maj 2024



Birgitta Andersson  
Godkänd revisor