

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Hälsan 1
Org nr: 769611-6180



Brf. Hälsan 1 årsstämma 18 april 2024

Dagordning

- a) Stämmans öppnande**
- b) Fastställande av röstlängd**
- c) Val av stämмоordförande**
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet**
- f) Val av rösträknare**
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning**
- i) Framläggande av revisorernas berättelse**
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- k) Beslut om resultatdisposition**
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning**
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande**
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter**
- r) Val av valberedning**
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen**
 - **Beslut, nr 2, för slutligt godkännande av de nya stadgarna.**
- t) Stämmans avslutande**

Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen Hälsan 1, som är en privat bostadsrättsförening, kan ansöka om medlemskap i Riksbyggen, som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hälsan 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 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 2019-03-28.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader.

Underhållskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år på grund av byte av belysning. Föreningen har under året omförhandlat ett lån och delat upp det föregående på två lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 100%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 541% till 596%.

I resultatet ingår avskrivningar med 670 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 97 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 198 m², vilket motsvarar 8,22 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

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 fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring 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	1 074 m ²

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

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Era lokaler står i dag som vakanta.

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
Tele 2	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med Brf Kvarnen och Brf Troed. Föreningens andel är 40,38%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garage, planteringar, belysning, grovtvättstuga, föreningslokal, miljöhus samt undercentral för värme, varmt och kallt vatten.



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 87 tkr och planerat underhåll för 623 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 885 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Installation solceller	2020
Ventilation, byte luftfilter	2020-2021
Installation av medieomvandlare fiber i lägenhet	2022
Installation av överspänninsskydd	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, delning och målning	129 726
Gemensamma utrymmen	71 677
Installationer, belysning, vent	421 572

Planerat underhåll

	År
Byte takfläkt	2024
Underhåll FTX-aggregat	2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Skagervik	Ordförande	2024
Leif Dahl	Ledamot	2024
Bengt Fellbe	Ledamot	2025
Christian Geete	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Svala Adalsteinsdottir	Suppleant	2024
Tore Nilsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Uppdrag
Bo Roslund	Sammanställande
Laura Geete	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 11 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under år 2014 införde föreningen IMD för att minska både förbrukning och kostnad av varmvatten samt el. IMD innebär att tappvarmvatten och el mäts individuellt. Detta ska ge både föreningen och medlemmarna lägre kostnader på sikt.

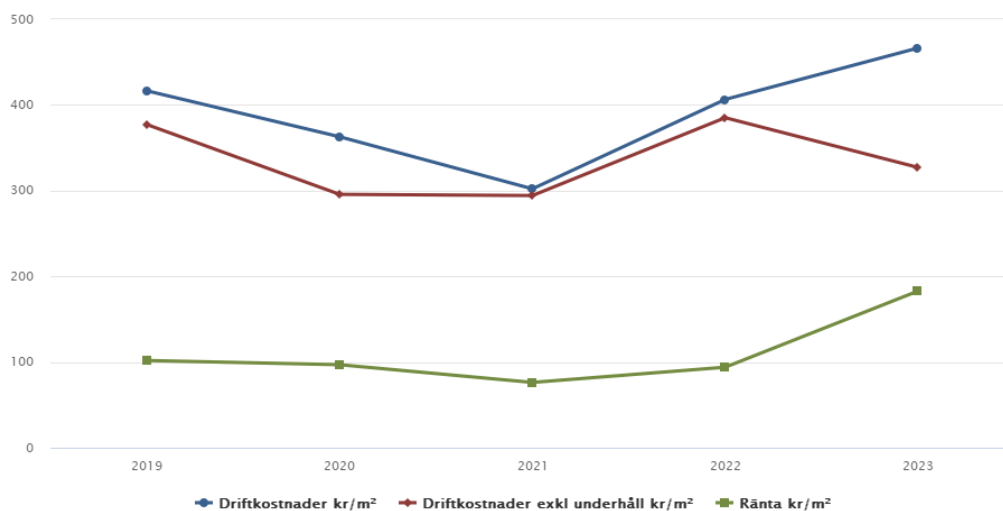
Under 2020 installerade föreningen solceller och i båda trapphusen installerades ledbelysning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 131 745	3 402 197	3 372 065	3 411 933	3 434 517
Resultat efter finansiella poster	-572 476	324 667	856 704	552 738	312 563
Balansomslutning	105 556 116	106 490 720	106 173 032	106 795 367	106 650 575
Årets kassaflöde	-759 748	974 753	102 225	204 894	355 791
Soliditet %	64	64	64	63	62
Likviditet %	100	18	12	46	177
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	78	78	78	78
Avgifts- hyresbortfall %	11,2	2,5	2,2	1,9	1,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	749	735	735	735	735
Driftkostnader kr/kvm	466	406	302	363	453
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	385	294	296	377
Energikostnad kr/kvm	64	107	59	71	58
Underhållsfond kr/kvm	748	689	544	397	310
Reservering till underhållsfond kr/kvm	198	167	155	154	22
Sparande kr/kvm	161	243	348	335	256
Ränta kr/kvm	183	94	76	97	102
Skuldsättning kr/kvm	8 363	8 410	8 457	8 616	8 775
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 006	11 069	11 131	11 340	11 549
Räntekänslighet %	13,7	14,1	14,3	14,4	14,6

Föreningen redovisar ett negativt resultat detta beror till största del av en högre kostnad för underhåll och mäklararvode. Mäklararvode är en engångskostnad vilket inte kommer att uppstå under nästa räkenskapsår. Det planerade underhållet för kommande räkenskapsår är budgeterat till en lägre summa än årets.



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 028 962	30 057 237	0	3 082 622	1 801 513	324 667
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					324 667	–324 667
Reservering underhållsfond				885 000	–885 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				–622 978	622 978	
Årets resultat						–572 476
Vid årets slut	33 028 962	30 057 237	0	3 344 644	1 864 158	–572 476

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 126 179
Årets resultat	–572 476
Årets fondreservering enligt stadgarna	–885 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	622 978
Summa	1 291 682

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 291 682**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 131 745	3 402 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 297	19 031
Summa rörelseintäkter		3 320 042	3 421 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 084 549	-1 816 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 368	-186 183
Personalkostnader	Not 6	-77 337	-27 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-669 847	-664 607
Summa rörelsekostnader		-3 095 101	-2 694 926
Rörelseresultat		224 941	726 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 130	18 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-817 546	-420 142
Summa finansiella poster		-797 416	-401 636
Resultat efter finansiella poster		-572 476	324 667
Årets resultat		-572 476	324 667



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	102 486 382	102 785 518
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	425 389	481 694
Summa materiella anläggningstillgångar		102 911 770	103 267 212
Summa anläggningstillgångar		102 911 770	103 267 212
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 313	0
Övriga fordringar	Not 13	46 090	40 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	252 598	79 059
Summa kortfristiga fordringar		300 001	119 417
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 344 344	3 104 092
Summa kassa och bank		2 344 344	3 104 092
Summa omsättningstillgångar		2 644 346	3 223 508
Summa tillgångar		105 556 116	106 490 720



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 086 199	63 086 199
Fond för yttre underhåll		3 344 644	3 082 622
Summa bundet eget kapital		66 430 843	66 168 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 864 157	1 801 513
Årets resultat		−572 476	324 667
Summa fritt eget kapital		1 291 682	2 126 179
Summa eget kapital		67 722 525	68 295 000
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 200 000	19 790 228
Summa långfristiga skulder		35 200 000	19 790 228
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 190 228	17 810 168
Leverantörsskulder	Not 17	37 319	91 677
Skatteskulder	Not 18	20 561	14 215
Övriga skulder	Not 19	−2 643	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	388 126	489 418
Summa kortfristiga skulder		2 633 591	18 405 492
Summa eget kapital och skulder		105 556 116	106 490 720



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-572 476	324 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	669 847	664 607
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 371	989 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-180 585	-7 542
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-151 961	203 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235 174	1 184 921
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-314 405	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-314 405	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-210 168	-210 168
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 168	-210 168
Årets kassaflöde	-759 748	974 753
Likvidamedel vid årets början	3 104 092	2 129 338
Likvidamedel vid årets slut	2 344 344	3 104 092
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
IMD	Linjär	10
Solceller	Linjär	25
Dörrautomatik	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 547 072	2 497 176
Hyrer, lokaler	378 120	417 254
Hyrer, garage	350 400	354 440
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-257 397	-4 556
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-92 000	-81 574
Vattenavgifter	36 865	44 423
Elavgifter	154 690	119 930
Debiterad fastighetsskatt-	13 995	55 104
Summa nettoomsättning	3 131 745	3 402 197

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	0	4 620
Pantförskrivningsavgifter	9 093	3 339
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	4
Erhållna statliga bidrag	119 081	0
Övriga rörelseintäkter	60 120	7 100
Försäkringsersättningar	0	3 968
Summa övriga rörelseintäkter	188 297	19 031

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-622 975	-95 322
Reparationer	-87 255	-126 209
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 071	-118 341
Samfällighetsavgifter	-637 948	-639 345
Försäkringspremier	-58 498	-52 311
Kabel- och digital-TV	-46 499	-42 165
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 603
Obligatoriska besiktningar	-65 520	-90 811
Bevakningskostnader	-1 914	-1 810
Övriga utgifter, köpta tjänster, IMD	-25 517	-20 234
Förbrukningsinventarier	-9 301	-23 551
Vatten	-70 718	-54 408
Fastighetsel	-222 580	-424 309
Uppvärmning	5 900	0
Förvaltningsarvode drift	-120 652	-120 819
Summa driftskostnader	-2 084 549	-1 816 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-123 840	-119 450
Lokalkostnader	-800	-800
IT-kostnader	-5 268	-5 219
Arvode, yrkesrevisorer	-14 016	-11 557
Övriga förvaltningskostnader	-15 456	-93
Kreditupplysningar	-613	-476
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 463	-483
Kontorsmateriel	-6 809	-5 123
Konsultarvoden	0	-25 236
Bankkostnader	-2 825	-5 332
Övriga externa kostnader	-89 279	-12 414
Summa övriga externa kostnader	-263 368	-186 183

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 856	0
Styrelsearvoden	-42 000	-24 151
Övriga kostnadsersättningar	-555	0
Pensionskostnader	-122	0
Övriga personalkostnader	-24 589	0
Sociala kostnader	-7 215	-3 746
Summa personalkostnader	-77 337	-27 897

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-608 301	-608 301
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 240	0
Avskrivning Installationer	-56 306	-56 306
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-669 847	-664 607

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 380	14 796
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	241
Övriga ränteintäkter	750	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 130	18 506

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-817 546	-420 142
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-817 546	-420 142

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 056 000	70 056 000
Mark	39 544 000	39 544 000
Tillkommande utgifter	0	0
	109 600 000	109 600 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter / Dörrautomatik	314 405	0
	314 405	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 914 405	109 600 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 814 482	-6 206 181
	-6 814 482	-6 206 181
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-608 301	-608 301
Årets avskrivning dörrautomatik	-5 240	0
	-613 541	-608 301
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 428 023	-6 814 482
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 486 382	102 785 518

Varav

Byggnader	62 633 217	63 241 518
Mark	39 544 000	39 544 000
Anslutningsavgifter / Dörrautomatik	309 165	0

Taxeringsvärden

Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	5 910 000	5 910 000
Totalt taxeringsvärde	101 910 000	101 910 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 200 000</i>	<i>72 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 710 000</i>	<i>29 710 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Tillkommande anslutningsavgifter	369 699	369 699
Solceller	483 396	483 395
	853 095	853 095
Årets anskaffningar		
Tillkommande anslutningsavgifter	0	0
Solceller	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	853 095	853 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tillkommande anslutningsavgifter	-332 730	-295 760
Solceller	-38 672	-19 336
	-371 402	-315 096
Årets avskrivningar		
Tillkommande anslutningsavgifter	-36 970	-36 970
Solceller	-19 336	-19 336
	-56 306	-56 306
Akkumulerade avskrivningar		
Tillkommande anslutningsavgifter	-369 700	-332 730
Solceller	-58 008	-38 672
	-427 708	-371 402
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-427 708	-371 402
Restvärde enligt plan vid årets slut	425 388	481 694
Varav		
Tillkommande anslutningsavgifter	0	36 969
Solceller	425 388	444 724

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 313	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 313	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	41 108	40 358
Momsfordringar	4 982	0
Summa övriga fordringar	46 090	40 358

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 049	58 498
Förutbetalda driftkostnader	2 032	1 914
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 212	11 558
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 305	7 088
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 598	79 059

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	47	47
Bankmedel	1 333 084	516 460
Transaktionskonto	1 011 214	2 587 585
Summa kassa och bank	2 344 344	3 104 092

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	37 390 228	37 600 396
Nästa års totala belopp för omförhandling	-1 980 060	-17 600 000
Nästa års amortering	-210 168	-210 168
Långfristig skuld vid årets slut	35 200 000	19 790 228

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-11-24	17 600 000,00	-17 600 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,98%	2024-10-25	2 400 396,00	0,00	210 168,00	2 190 228,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-10-30	17 600 000,00	0,00	0,00	17 600 000,00
SWEDBANK	4,09%	2026-10-23	0,00	8 800 000,00	0,00	8 800 000,00
SWEDBANK	4,12%	2027-10-25	0,00	8 800 000,00	0,00	8 800 000,00
Summa			37 600 396,00	0,00	210 168,00	37 390 228,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 2 190 228 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

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	25 128	91 677
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 191	0
Summa leverantörsskulder	37 319	91 677



Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	20 561	118 341
Debiterad preliminärskatt	0	-104 126
Summa skatteskulder	20 561	14 215

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-2 643	14
Summa övriga skulder	-2 643	14

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	107 757	139 015
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 617
Upplupna elkostnader	25 366	62 390
Upplupna vattenavgifter	12 666	5 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148	3 410
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 190	255 635
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 126	489 418

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	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

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

Bo Skagervik
Ordförande

Christian Geete
Ledamot

Leif Dahl
Ledamot

Bengt Fellbe
Ledamot

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

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557513892387

Document

Årsredovisning 210742
Main document
27 pages
Initiated on 2024-03-27 11:40:30 CET (+0100) by Julia Axelsson (JA)
Finalised on 2024-04-03 10:45:45 CEST (+0200)

Initiator

Julia Axelsson (JA)
Riksbyggen
julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Bo Skagervik (BS)
bosse@bogirm.se



The name returned by Swedish BankID was "BO SKAGERVIK"
Signed 2024-03-31 11:22:19 CEST (+0200)

Leif Dahl (LD)
l.dahl@ekonomiforetaget.se



The name returned by Swedish BankID was "Leif Yngve Dahl"
Signed 2024-03-27 12:32:56 CET (+0100)

Bengt Fellbe (BF)
fellbe@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Erik Fennel Fellbe"
Signed 2024-04-02 11:56:56 CEST (+0200)

Christian Geete (CG)
christian.geete@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christian Porse Geete"
Signed 2024-03-27 11:51:19 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513892387

Per Jacobsson (PJ)
KPMG AB
Per.Jacobsson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke
Henning Jakobsson"
Signed 2024-04-03 10:45:45 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hälsan 1, org. nr 769611-6180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hälsan 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 uppger, 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 huruvida 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 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 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 för BRF Hälsan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg den 2024-04-03

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 883B0C4A4C8E45A294FA1DA0D1ABCC62		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB Brf Hälsan 2023.pdf		
Source Envelope:		
Document Pages: 2	Signatures: 1	Envelope Originator:
Certificate Pages: 2	Initials: 0	Per Jacobsson
AutoNav: Enabled		PO Box 50768
Envelopeld Stamping: Enabled		Malmö, SE -202 71
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna		per.jacobsson@kpmg.se
		IP Address: 89.160.0.249

Record Tracking

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
4/3/2024 10:47:18 AM	per.jacobsson@kpmg.se	

Signer Events

Signature	Timestamp
DocuSigned by: <i>Per Jacobsson</i> D7718E9358564A8... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 89.160.0.249	Sent: 4/3/2024 10:47:52 AM Viewed: 4/3/2024 10:49:02 AM Signed: 4/3/2024 10:49:06 AM
Per Jakobsson per.jacobsson@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: ea95897a-90f5-5744-867b-8d64521282af

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/3/2024 10:48:53 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/3/2024 10:47:52 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/3/2024 10:49:02 AM
Signing Complete	Security Checked	4/3/2024 10:49:06 AM
Completed	Security Checked	4/3/2024 10:49:06 AM

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 finansieras (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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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 ränteintäkter 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 22 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

