

Årsredovisning 2023

Brf Hälsan 9

769600-3255



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hälsan 9

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-06-20. Stadgar registrerades 1994-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsan 9	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 652 kvm. Byggnadernas totalyta är 2652 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tove Bångstad	Ordförande
Göran Erik Wallin	Styrelseledamot
Johannes Olofsson	Styrelseledamot

Valberedning

Niclas Berggren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Jan Einar Daniel Ejderberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1994 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK besiktning
Ny tvättmaskin
Frånluftfläkt i B-huset

2020 ● Målning av sophus

2015 ● Stamspolning

2014 ● Bredband
Undercentral/värmesystem

2011 ● Fönster

2000 ● Kabel-TV

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsförvaltning Sundbergs AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 448	1 273	1 273	1 273
Resultat efter fin. poster	-201	-565	-247	-20
Soliditet (%)	98	99	98	98
Yttre fond	2 905	2 620	2 442	2 139
Taxeringsvärde	155 000	155 000	101 000	101 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	546	480	480	480
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	95,7	95,9	96,1
Sparande per kvm	19	-82	17	62
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	51		
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	143		
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	24		
Energikostnad per kvm	229	217		
Räntekänslighet				

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	32 940	-	-	32 940
Upplåtelseavgifter	3 736	-	-	3 736
Fond, yttre underhåll	2 620	-	285	2 905
Balanserat resultat	-7 845	-565	-285	-8 694
Årets resultat	-565	565	-201	-201
Eget kapital	30 886	0	-201	30 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 694
Årets resultat	-201
Totalt	-8 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	465
Att från yttre fond i anspråk ta	-84
Balanseras i ny räkning	-9 277
	-8 896

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 448	1 273
Övriga rörelseintäkter	3	20	57
Summa rörelseintäkter		1 468	1 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 432	-1 604
Övriga externa kostnader	9	-79	-74
Personalkostnader	10	-38	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168	-168
Summa rörelsekostnader		-1 717	-1 905
RÖRELSERESULTAT		-248	-575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-0	-0
Summa finansiella poster		47	9
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201	-565
ÅRETS RESULTAT		-201	-565

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	28 707	28 870
Maskiner och inventarier	13	44	48
Summa materiella anläggningstillgångar		28 751	28 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 751	28 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	10
Övriga fordringar	14	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	176	158
Summa kortfristiga fordringar		185	171
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 437	2 648
Summa kassa och bank		2 437	2 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 621	2 819
SUMMA TILLGÅNGAR		31 372	31 738

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 675	36 675
Fond för yttre underhåll		2 905	2 620
Summa bundet eget kapital		39 580	39 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 694	-7 845
Årets resultat		-201	-565
Summa fritt eget kapital		-8 896	-8 410
SUMMA EGET KAPITAL		30 685	30 886
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83	255
Skatteskulder		4	4
Övriga kortfristiga skulder		330	331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	271	262
Summa kortfristiga skulder		688	852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 372	31 738

tb

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-248	-575
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	168	168
	-81	-407
Erhållen ränta	47	10
Erlagd ränta	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33	-398
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14	-13
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-164	225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-211	-186
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-211	-186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 648	2 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 437	2 648

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hälsan 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 448	1 273
Summa	1 448	1 273

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	20	0
Försäkringsersättning	0	57
Summa	20	57

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	44	41
Städning	65	69
Besiktning och service	25	50
Trädgårdsarbete	0	2
Övrigt	3	3
Summa	137	165

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	6	69
Tvättstuga	4	0
Dörrar och lås/porttele	39	0
Ventilation	16	0
El	16	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	110
Temp. rep und eller projekt	10	0
Summa	90	179

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	181
Bostäder	73	0
Tvättstuga	11	0
Summa	84	181

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	110	134
Uppvärmning	424	378
Vatten	72	64
Sophämtning	63	57
Summa	669	632

tb

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45	43
Tomträttsavgälder	352	352
Kabel-TV	9	8
Fastighetsskatt	46	44
Summa	453	447

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7	3
Övriga förvaltningskostnader	19	23
Ekonomisk förvaltning	53	48
Summa	79	74

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30	45
Sociala avgifter	8	14
Summa	38	59

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	0	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående 32 781 32 781

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde 32 781 32 781

Akkumulerad avskrivning

Ingående -3 911 -3 748

Årets avskrivning -163 -163

Utgående ackumulerad avskrivning -4 074 -3 911

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

28 707

28 870

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad 53 000 53 000

Taxeringsvärde mark 102 000 102 000

Summa 155 000 155 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående 114 114

Utgående anskaffningsvärde 114 114

Akkumulerad avskrivning

Ingående -66 -61

Avskrivningar -5 -5

Utgående avskrivning -70 -66

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

44

48

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

2023-12-31

2022-12-31

Skattekonto 2 2

Summa 2 2

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6
Fastighetsskötsel	3	3
El	0	2
Försäkringspremier	43	41
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	88	88
Förvaltning	17	16
Summa	176	158

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	6
El	6	20
Uppvärmning	64	59
Vatten	13	12
Löner	45	45
Sociala avgifter	14	14
Förutbetalda avgifter/hyror	122	106
Summa	271	262

tb

Underskrifter

Stockholm 2024-05-22

Ort och datum

Tove Bångstad

Tove Bångstad
Ordförande

Johannes Olofsson

Johannes Olofsson
Styrelseledamot

Göran Erik Wallin

Göran Erik Wallin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-5-19

Jan Einar Daniel Ejderberg

Jan Einar Daniel Ejderberg
Revisor

Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Hälsan 9 organisationsnummer 769600-3255

Jag har granskat verksamhetsåret 2023 för bostadsrättsföreningen Hälsan 9 och presenterar här min revisionsberättelse.

Jag har som lekmannarevisor genomfört en revision avseende verksamhetsåret 2023 enligt uppdraget som fastställdes vid föreningsstämman. Syftet med min revision var att bedöma om styrelsen har handlat i enlighet med föreningens stadgar och övriga tillämpliga regler samt att bedöma om föreningens redovisning är korrekt och tillförlitlig.

Min revision omfattade en genomgång av styrelsens protokollförda aktiviteter. Vidare har jag granskat föreningens ekonomiska redovisning genom utdrag från konton och genomgång av transaktioner och funnit att den ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.

Jag anser att styrelsen har agerat i enlighet med föreningens stadgar och har förvaltat föreningens tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. Baserat på min granskning föreslår jag att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Stockholm den 19 maj 2024



Daniel Ejderberg

Justified