
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Hälsan 1
Org nr: 769611-6180



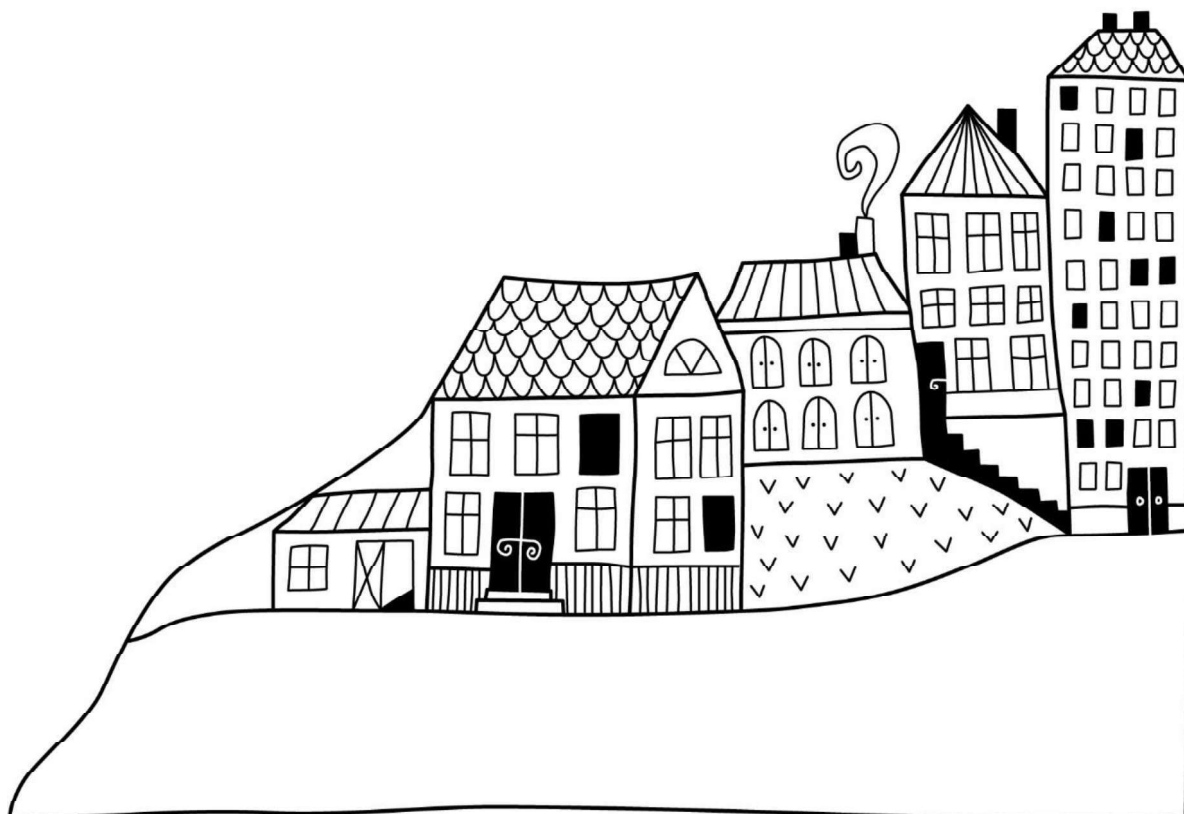


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hälsan 1 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 lokaler för uthyrning.

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 driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 18%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 665 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 989 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 336 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	92 246 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Rullux Markis & Persienn AB	85
Rullux Markis & Persienn AB	139
Trivselhus AB t.o.m 2022-04-30	112
Work for You AB fr.o.m 2022-05-01	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,26 % av föreningens nettoomsättning.

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
Telia	Öppen fiber

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 126 tkr och planerat underhåll för 95 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 747 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 av solceller	2020
Ventilation, byte av luftfilter	2020-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av medieomvandlare fiber i lägenheter	39 091
Installation av överspänningskydd	56 230

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	2023
Christian Geete	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Ekstrand	Suppleant	2023
Tore Nilsson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG	Auktoriserad revisor

Valberedning	Uppdrag
Bo Roslund	Sammanställande
Robert Kroon	



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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

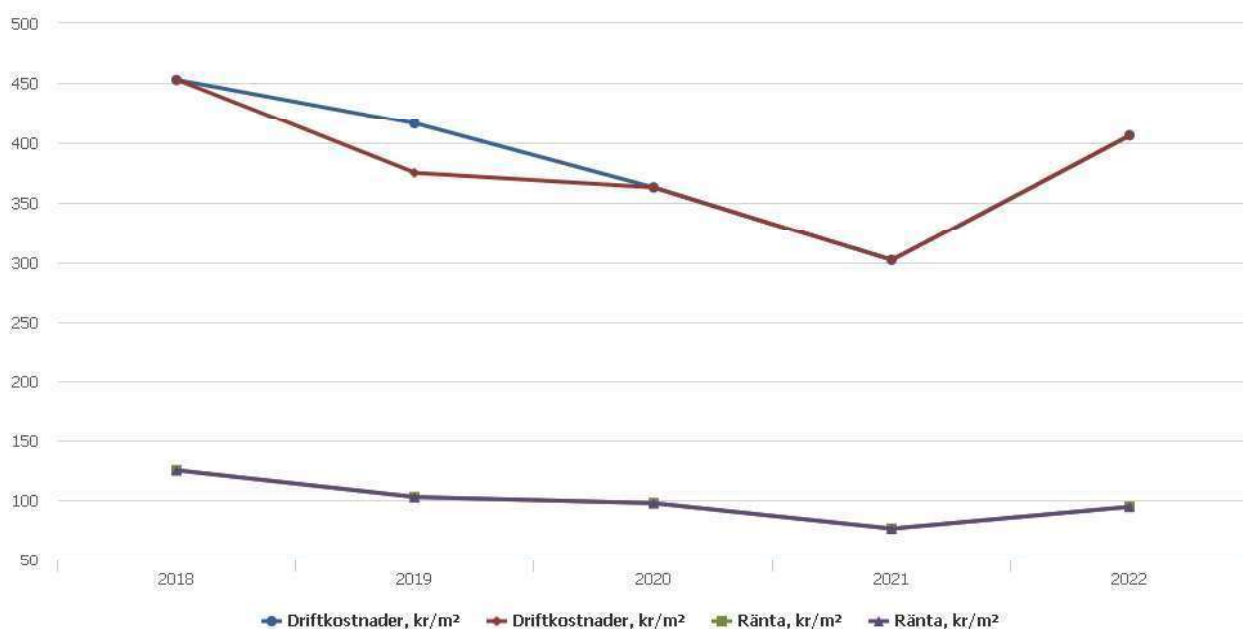
Under år 2014 införde föreningen IMD för att minska både förbrukning och kostnad av varmvatten samt el. IMD innebär att tappvarmvatten och el mäts individuellt. Detta ska ge både föreningen och medlemmarna lägre kostnader på sikt.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 402	3 372	3 412	3 435	3 427
Resultat efter finansiella poster	324	856	553	313	459
Resultat exklusive avskrivningar	989	1 521	1 198	958	1 105
Balansomslutning	106 490	106 173	106 795	106 651	106 937
Soliditet %	64	64	63	62	62
Likviditet %	18	12	46	177	160
Driftkostnader, kr/m ²	406	302	363	375	453
Ränta, kr/m ²	94	76	97	102	124
Lån, kr/m ²	8 410	8 457	8 616	8 775	10 699



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 028 962	30 057 237	2 430 944	1 596 487	856 704
Disposition enl. årsstämmobeslut				856 704	-856 704
Reservering underhållsfond			747 000	-747 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-95 322	95 322	
Årets resultat					324 667
Vid årets slut	33 028 962	30 057 237	3 082 622	1 801 513	324 667

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 453 191
Årets resultat	324 667
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-747 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 322
Summa	2 126 179

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 126 179**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 402 197	3 372 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 031	11 219
Summa rörelseintäkter		3 421 228	3 383 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 816 239	-1 350 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 183	-157 859
Personalkostnader	Not 6	-27 897	-13 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-664 607	-664 607
Summa rörelsekostnader		-2 694 926	-2 186 207
Rörelseresultat		726 302	1 197 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 506	1 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-420 142	-342 016
Summa finansiella poster		-401 636	-340 374
Resultat efter finansiella poster		324 667	856 704
Årets resultat		324 667	856 704



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	102 785 518	103 393 819
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	481 694	538 000
Summa materiella anläggningstillgångar		103 267 212	103 931 819
Summa anläggningstillgångar		103 267 212	103 931 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	40 358	40 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	79 059	71 557
Summa kortfristiga fordringar		119 417	111 875
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 104 092	2 129 338
Summa kassa och bank		3 104 092	2 129 338
Summa omsättningstillgångar		3 223 508	2 241 213
Summa tillgångar		106 490 720	106 173 032



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	63 086 199	63 086 199	
Fond för yttre underhåll	3 082 622	2 430 944	
Summa bundet eget kapital	66 168 821	65 517 143	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 801 513	1 596 487	
Årets resultat	324 667	856 704	
Summa fritt eget kapital	2 126 179	2 453 191	
Summa eget kapital	68 295 000	67 970 334	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 790 228	20 000 396
Summa långfristiga skulder		19 790 228	20 000 396
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 810 168	17 810 168
Leverantörsskulder		91 677	34 386
Skatteskulder	Not 16	14 215	7 188
Övriga skulder	Not 17	14	3 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	489 418	347 111
Summa kortfristiga skulder		18 405 492	18 202 302
Summa eget kapital och skulder		106 490 720	106 173 032



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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 497 176	2 497 176
Hyror, lokaler	417 254	396 948
Hyror, garage	354 440	350 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 556	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-81 574	-73 600
Vattenavgifter	44 423	42 133
Elavgifter	119 930	103 152
Debiterad fastighetsskatt-	55 104	55 856
Summa nettoomsättning	3 402 197	3 372 065

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga avgifter	4 620	0
Pantförskrivningsavgifter	3 339	9 038
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	1
Övriga rörelseintäkter	7 100	2 180
Försäkringsersättningar	3 968	0
Summa övriga rörelseintäkter	19 031	11 219

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-95 322	-34 938
Reparationer	-126 209	-97 848
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 341	-109 361
Samfällighetsavgifter	-639 345	-556 770
Försäkringspremier	-52 311	-50 339
Kabel- och digital-TV	-42 165	-41 108
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 603	0
Obligatoriska besiktningar	-90 811	-55 372
Bevakningskostnader	-1 810	-1 751
Övriga utgifter, köpta tjänster, IMD	-20 234	-19 903
Förbrukningsinventarier	-23 551	-7 815
Vatten	-54 408	-16 589
Fastighetsel	-424 309	-247 335
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel, underhållsplanering, driftövervakning	-120 819	-111 499
Summa driftskostnader	-1 816 239	-1 350 627



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-119 450	-116 814
Lokalkostnader	-800	0
IT-kostnader	-5 219	-5 194
Arvode, yrkesrevisorer	-11 557	-10 942
Övriga förvaltningskostnader	-93	-2 769
Kreditupplysningar	-476	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-483	-10 948
Kontorsmateriel	-5 123	-5 797
Konsultarvoden	-25 236	0
Bankkostnader	-5 332	-2 090
Övriga externa kostnader	-12 414	-3 305
Summa övriga externa kostnader	-186 183	-157 859

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-24 151	-11 900
Sociala kostnader	-3 746	-1 214
Summa personalkostnader	-27 897	-13 114

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-608 301	-608 301
Avskrivning Installationer	-56 306	-56 306
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-664 607	-664 607

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 796	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 424	1 535
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	241	108
Övriga ränteintäkter	46	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 506	1 642

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-420 142	-340 782
Övriga räntekostnader	0	-1 234
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-420 142	-342 016

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 056 000	70 056 000
Mark	39 544 000	39 544 000
	109 600 000	109 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 600 000	109 600 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 206 181	-5 597 880
	-6 206 181	-5 597 880

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-608 301	-608 301
	-608 301	-608 301

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 814 482** **-6 206 181****Restvärde enligt plan vid årets slut****102 785 518** **103 393 819****Varav**

Byggnader	63 241 518	63 849 818
Mark	39 544 000	39 544 000

Taxeringsvärden

Bostäder	96 000 000	87 000 000
Lokaler	5 910 000	5 246 000

Totalt taxeringsvärde**101 910 000** **92 246 000***varav byggnader*

72 200 000 57 410 000

varav mark

29 710 000 34 836 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Tillkommande anslutningsavgifter	369 699	369 699
Solceller	483 396	0
	853 095	369 699
Årets anskaffningar		
Solceller		483 396
	0	483 396
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	853 095	853 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Anslutningsavgifter	-295 760	-258 789
Solceller	-19 336	0
	-315 096	-258 789
Årets avskrivningar		
Anslutningsavgifter	-36 970	-36 970
Solceller	-19 336	-19 355
	-56 306	-315 095
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 306	-315 095
Restvärde enligt plan vid årets slut	481 694	538 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	40 358	22 945
Fordran för moms	0	17 373
Summa övriga fordringar	40 358	40 318

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 498	52 311
Förutbetalda driftkostnader	1 914	1 810
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 558	10 522
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 088	6 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 059	71 557

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	47	2 000
Bankmedel	516 460	513 036
Transaktionskonto	2 587 585	1 614 303
Summa kassa och bank	3 104 092	2 129 338

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	37 600 396	37 810 564
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 210 168	- 210 168
Nästa års totala belopp för omförhandling av lån	-17 600 000	-17 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 790 228	20 000 396

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,74%	2022-10-25	17 600 000,00	-17 600 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,74%	2023-11-24	17 600 000,00	0,00	0,00	17 600 000,00
SWEDBANK	0,98%	2024-10-25	2 610 564,00	0,00	210 168,00	2 400 396,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-10-30	0,00	17 600 000,00	0,00	17 600 000,00
Summa			37 810 564,00	0,00	210 168,00	37 600 396,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 210 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	118 341	124 822
Debiterad preliminärskatt	-104 126	-117 634
Summa skatteskulder	14 215	7 188

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	14	-1 335
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 784
Summa övriga skulder	14	3 449

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	139 015	40 496
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 617	0
Upplupna elkostnader	62 390	54 262
Upplupna vattenavgifter	5 350	5 372
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 410	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 635	246 981
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	489 418	347 111

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 608 000	46 608 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

Bo Skagervik
Ordförande

Leif Dahl
Ledamot

Bengt Fellbe
Ledamot

Christian Geete
Ledamot

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

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557489913582

Dokument

Årsredovisning Brf Hälsan 1 2022

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-03-29 13:25:36 CEST (+0200) av Elisabeth Wessman (EW)

Färdigställt 2023-03-30 07:53:21 CEST (+0200)

Initierare

Elisabeth Wessman (EW)

Riksbyggen

elisabeth.wessman@riksbyggen.se

Signerande parter

Bo Skagervik (BS)

bosse@bogirm.se

+4670623 70 84



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO SKAGERVIK"

Signerade 2023-03-29 18:45:28 CEST (+0200)

Leif Dahl (LD)

l.dahl@ekonomiforetaget.se

+467057531 23



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Yngve Dahl"

Signerade 2023-03-29 13:29:51 CEST (+0200)

Christian Geete (CG)

christian.geete@gmail.com

+46768866850



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christian Porse Geete"

Signerade 2023-03-29 14:30:08 CEST (+0200)

Bengt Fellbe (BF)

bengt.fellbe@gmail.com

+46709585019



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Erik Fennel Fellbe"

Signerade 2023-03-29 15:18:50 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)

per.jacobsson@kpmg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557489913582

+4670265 2290



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2023-03-30 07:53:21 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Helsingborg den 2023-03-30

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jacobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 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 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, driftkostnader, 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 skuldtyngd 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 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, fastighetservice 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

