

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hälsan 1
Org nr: 769611-6180

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hälsan 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

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

Årets resultat är sämre än föregående år då föreningen har bytt redovisningsverk från K2 till K3 då avskrivningarna har förändrats till en mer rättvisande ekonomisk bild. Förlusten beror också på ökade räntekostnader.

Föreningen har tidigare haft en hyresgäst av lokalerna som har gått i konkurs. Vid upprättande av årsbokslutet ligger detta i förhandling vid tingsrätten. Då företaget har gått i konkurs kommer föreningen troligtvis inte få betalt för skulderna. Enligt försiktighetsprincipen har vi klassat en del av skulderna som kundförluster. Enligt konkursförvaltaren beräknat vi att erhålla 10% av skulderna som företaget har hos föreningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 9%. Likviditeten beskriver hur föreningens kortsiktiga betalningsförmåga ser ut.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningen har under året valt att extraamortera 500 000 kr på ett av sina lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 596% till 355%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 497 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -124 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 198 m², vilket motsvarar 8,22% av fastighetens uthyrbara 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

En av era lokaler är idag uthyrd. Hyresgästen är Re:shift Jobb och utbildning i Sverige. De andra två står idag som vakanta och har tidigare hyrts av Work for you som gick i konkurs. Fordran på Work for you bedöms som osäker om den kommer att betalas i sin helhet. Vid upprättande av årsbokslut förs förhandlingar vid Tingsrätten vilket gör det svårt att säga hur utfallet kommer att bli. Enligt konkursförvaltaren bör man beräkna att föreningen kan erhålla 10% av skulderna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens har ingått följande avtal

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

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med Brf Kvarnen och Brf Troed. Föreningens andel är 40,38%. Samfälligheten förvaltare gemensamhetsanläggning som omfattar garage, planeringar, belysning, grovtvättstuga, föreningslokal, miljöhus samt undercentral för värme, varm och kallt vatten. Sedan 2024 har samfälligheten installerat laddstolpar.

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 291 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan:

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 204 tkr. Underhållsplanen uppdateras årligen för att vara aktuell för föreningen.

Sedan övergång till K3 har underhållskostnaderna delats upp i planerat underhåll och komponentbyte. Ovan presenteras de beräknade kostnaderna för det planerade underhållet. Enligt investeringsplanen uppgår planerade komponentbyten de närmsta 50 åren till 65 675 248 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Underhåll FTX-aggregat	2025
Stamspolning	2025
Renovering av hissar	2027
Målning av fasad	2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Skagervik	Ordförande	2026
Svala Adalsteinsdottir	Ledamot	2026
Christian Geete	Ledamot	2025
Bengt Fellbe	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Dahl	Suppleant	2025
Tore Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Peter Neglén
Siri Fröberg

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsverk från K2 till K3. Detta medför förändringar när det gäller avskrivningar för byggnaden samt avsättning för kommande underhåll. Föreningen har även antagit nya stadgar under året. Dessa har registrerats hos Bolagsverket. Vid årsskiftet har föreningen en pågående tvist med de tidigare lokalhyresgästerna Work for you. Föreningen bör erhålla 10% av skulden enligt konkursförvaltaren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 med 11%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja avgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 825 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

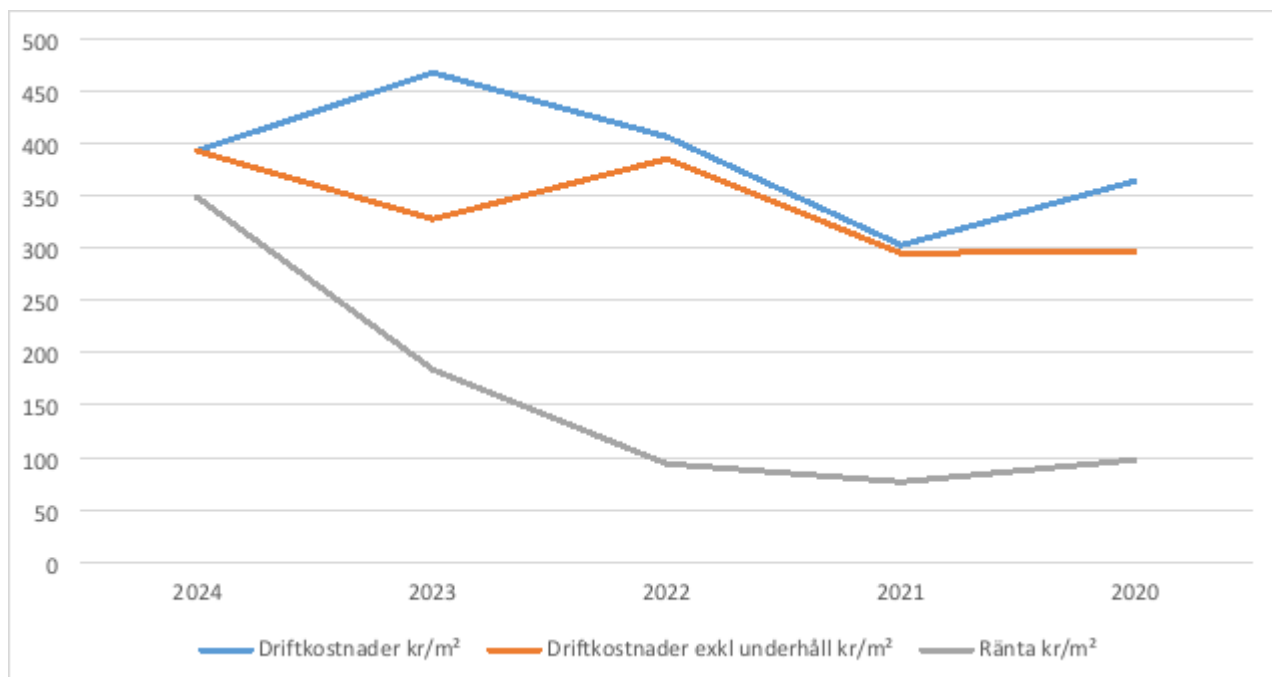
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 049	3 141	3 410	3 381	3 417
Resultat efter finansiella poster*	-2 621	-572	325	857	553
Resultat exkl avskrivningar	-124	97	989	1 521	1 198
Balansomslutning	102 250	105 556	106 491	106 173	106 795
Årets kassaflöde	-1 103	-760	975	102	205
Soliditet %*	64	64	64	64	63
Likviditet %	9	100	18	12	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	73	82	78	78	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	749	735	735	735
Driftkostnader kr/kvm	391	466	406	302	363
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	391	327	385	294	296
Energikostnad kr/kvm*	62	64	107	59	71
Underhållsfond kr/kvm	794	748	689	544	397
Sparande kr/kvm*	108	161	243	348	335
Ränta kr/kvm	349	183	94	76	97
Skuldsättning kr/kvm*	8 204	8 363	8 410	8 457	8 616
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 798	11 006	11 069	11 131	11 340
Räntekänslighet %*	12,5	13,7	14,1	14,3	14,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 049 424	3 140 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	179 201
Summa		4 049 424	3 320 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 750 138	-2 084 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-850 507	-263 368
Personalkostnader	Not 6	-54 306	-77 337
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 497 432	-669 847
Summa rörelsekostnader		-5 152 383	-3 095 101
Rörelseresultat		-1 102 959	224 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 014	20 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 560 344	-817 546
Summa finansiella poster		-1 518 330	-797 416
Resultat efter finansiella poster		-2 621 289	-572 476
Årets resultat		-2 621 289	-572 476



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	100 070 015	102 486 382
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	406 053	425 389
Summa materiella anläggningstillgångar		100 476 068	102 911 770
Summa anläggningstillgångar		100 476 068	102 911 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	223 613	1 313
Övriga fordringar	Not 13	37 085	46 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	271 706	252 598
Summa kortfristiga fordringar		532 404	300 001
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 241 305	2 344 344
Summa kassa och bank		1 241 305	2 344 344
Summa omsättningstillgångar		1 773 709	2 644 346
Summa tillgångar		102 249 777	105 556 116



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 086 199	63 086 199
Fond för yttre underhåll		3 548 644	3 344 644
Summa bundet eget kapital		66 634 843	66 430 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 087 682	1 864 157
Årets resultat		-2 621 289	-572 476
Summa fritt eget kapital		-1 533 607	1 291 682
Summa eget kapital		65 101 236	67 722 525
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 600 000	35 200 000
Summa långfristiga skulder		17 600 000	35 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 080 060	2 190 228
Leverantörsskulder	Not 17	30 519	37 319
Skatteskulder	Not 18	9 596	20 561
Övriga skulder	Not 19	48 364	-2 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	380 002	388 126
Summa kortfristiga skulder		19 548 541	2 633 591
Summa eget kapital och skulder		102 249 777	105 556 116



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-494 791	224 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 497 432	669 847
	2 002 641	894 788
Erhållen ränta	42 014	20 130
Erlagd ränta	-1 476 503	-848 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	568 152	66 113
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-840 740	-180 585
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-58 724	-120 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-331 142	-235 174
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-61 729	-314 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 729	-314 405
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-710 168	-210 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-710 168	-210 168
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 103 039	-759 747
Likvida medel vid årets början	2 344 344	3 104 092
Likvida medel vid årets slut	1 241 305	2 344 344



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Någon omräkning av föregående års jämförelsesiffror har inte skett varför analyser mellan åren kan vara avvikande. Omräkning av föregående räkenskapsårs siffror (jämförelsetal) har inte gjorts då det är dålig jämförelsebarhet.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Nettoomsättningen och övriga rörelseintäkter har ändrat klassificering sett till f.g. år. Det kan se ut som att där är skillnader i dessa. Dock är summeringen av not 2 och 3 densamma som f.g.år.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Under redovisningsprincipen enligt K2 gjorde ni en genomsnittlig avskrivning på byggnaden med 1%. För K3 är den genomsnittliga avskrivningen för byggnaden plus de nya komponenterna och dess avskrivningar på 4,5%.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	35
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	26
Byggnad entrépartier	Linjär	26
Byggnad fasad	Linjär	41
Byggnad fönster	Linjär	26
Byggnad hiss	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	26
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad ventilation	Linjär	36
Byggnad värmesystem	Linjär	25
IMD	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 804 021	2 547 072
Hyrer, lokaler	541 079	378 120
Hyrer, garage	350 400	350 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	201 399	-257 397
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-70 400	-92 000
Bränsleavgifter, bostäder	83	0
Vattenavgifter	41 470	36 865
Elavgifter	91 688	154 690
Debiterad fastighetsskatt	86 863	13 995
Övriga ersättningar	2 821	9 093
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Summa nettoomsättning	4 049 424	3 140 841

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	119 081
Övriga rörelseintäkter	0	60 120
Summa övriga rörelseintäkter	0	179 201

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-622 975
Reparationer	-290 705	-87 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 670	-121 071
Samfällighetsavgifter	-637 948	-637 948
Försäkringspremier	-70 049	-58 498
Kabel- och digital-TV	-55 153	-46 499
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 321	0
Serviceavtal	-41 137	0
Obligatoriska besiktningar	-51 101	-65 520
Bevakningskostnader	-2 032	-1 914
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-25 517
Förbrukningsinventarier	-71 960	-9 301
Vatten	-77 790	-70 718
Fastighetsel	-205 373	-222 580
Uppvärmning	6 766	5 900
Förvaltningsarvode drift	-121 663	-120 652
Summa driftskostnader	-1 750 138	-2 084 549

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-145 037	-123 840
Lokalkostnader	0	-800
IT-kostnader	-6 907	-5 268
Övriga riskkostnader	-1 590	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 532	-14 016
Övriga förvaltningskostnader	-34 132	-15 456
Kreditupplysningar	-936	-613
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 449	-4 463
Representation	-5 753	0
Kontorsmateriel	-9 683	-6 809
Befarade förluster hyror/avgifter	-608 338	0
Bankkostnader	-2 985	-2 825
Övriga externa kostnader	-7 165	-89 279
Summa övriga externa kostnader	-850 507	-263 368

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 856
Styrelsearvoden	-46 100	-42 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-555
Pensionskostnader	0	-122
Övriga personalkostnader	0	-24 589
Sociala kostnader	-8 206	-7 215
Summa personalkostnader	-54 306	-77 337

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 478 096	-608 301
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-5 240
Avskrivning Installationer	-19 336	-56 306
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 497 432	-669 847

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 288	19 380
Övriga ränteintäkter	726	750
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 014	20 130

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 560 344	-817 546
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 560 344	-817 546

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 370 405	70 056 000
Mark	39 544 000	39 544 000
	109 914 405	109 600 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter / Dörrautomatik	0	314 405
Motor till dörrar	61 729	0
	61 729	314 405
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 976 134	109 914 405

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 428 023	-6 814 482
	-7 428 023	-6 814 482

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 478 096	-608 301
Årets avskrivning dörrautomatik (ligger i avskrivning för byggnader 2024)	0	-5 240
Årets avskrivning motor till dörrar	-1 372	0
	-2 497 432	-613 541

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 906 119	-7 428 023
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	60 465 658	62 633 217
Mark	39 544 000	39 544 000
Anslutningsavgifter / Dörrautomatik (ligger i byggnad 2024)	0	309 165
Motor till dörrar	60 357	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**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Tillkommande anslutningsavgifter	369 699	369 699
Solceller	483 396	483 395
	853 095	853 095
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	853 095	853 095
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tillkommande anslutningsavgifter	-369 700	-332 730
Solceller	-58 008	-38 672
	-427 708	-371 402
Årets avskrivningar		
Tillkommande anslutningsavgifter	0	-36 970
Solceller	-19 336	-19 336
	-19 336	-56 306
Ackumulerade avskrivningar		
Tillkommande anslutningsavgifter	-369 700	-369 700
Solceller	-77 334	-58 008
	-447 044	-427 708
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-447 044	-427 708
Restvärde enligt plan vid årets slut	406 062	425 388
Varav		
Tillkommande anslutningsavgifter	0	0
Solceller	406 062	425 388

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	831 951	1 313
Nedskrivning av kundfordringar	-608 338	0

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

223 613	1 313
----------------	--------------

Som nämnt i förvaltningsberättelsen bedöms fordran på Work for you som osäker. Fordran uppgår till 662 979kr vid årsbokslutet.

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 085	41 108
Momsfordringar	0	4 982
Summa övriga fordringar	37 085	46 090

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 365	70 049
Förutbetalda driftkostnader	0	2 032
Förutbetalda kabel-tv-avgift	0	12 212
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	15 202	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 652	168 305
Förutbetalda samfällighetsavgift	159 487	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 706	252 598

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	47	47
Bankmedel	974 371	1 333 084
Transaktionskonto	266 887	1 011 214
Summa kassa och bank	1 241 305	2 344 344

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	36 680 060	37 390 228
Nästa års totala belopp för omförhandling	-18 869 892	-1 980 060
Nästa års amortering	-210 168	-210 168
Långfristig skuld vid årets slut	17 600 000	35 200 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,56%	2025-01-28	2 190 228,00	0,00	710 168,00	1 480 060,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-10-30	17 600 000,00	0,00	0,00	17 600 000,00
SWEDBANK	4,09%	2026-10-23	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
SWEDBANK	4,12%	2027-10-25	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
Summa			37 390 228,00	0,00	710 168,00	36 680 060,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 17 600 000 kr och Swedbanks lån om 1480 060 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	30 519	25 128
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	12 191
Summa leverantörsskulder	30 519	37 319

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	9 596	20 561
Summa skatteskulder	9 596	20 561

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	26 327	-2 643
Skuld sociala avgifter och skatter	22 036	0
Summa övriga skulder	48 364	-2 643

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	191 598	107 757
Upplupna elkostnader	26 457	25 366
Upplupna vattenavgifter	13 200	12 666
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 732	148
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 015	242 190
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 002	388 126

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	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

Svala Adalsteinsdottir
Ledamot

Bengt Fellbe
Ledamot

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

KPMG AB

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Hälsan 1

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557541325092

Document

Årsredovisning 210742 nr2

Main document

27 pages

Initiated on 2025-03-12 15:11:21 CET (+0100) by Julia

Axelsson (JA)

Finalised on 2025-03-14 13:48:23 CET (+0100)

Initiator

Julia Axelsson (JA)

Riksbyggen

julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Bo Skagervik (BS)

bosse@bogirm.se

+46706237084



The name returned by Swedish BankID was "BO
SKAGERVIK"

Signed 2025-03-13 10:44:37 CET (+0100)

Bengt Fellbe (BF)

fellbe@outlook.com



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

Signed 2025-03-13 14:06:07 CET (+0100)

Christian Geete (CG)

christian.geete@gmail.com



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

Signed 2025-03-13 16:53:20 CET (+0100)

Svala Adalsteinsdottir (SA)

svalaad@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Svala
Adalsteinsdottir"

Signed 2025-03-12 21:01:54 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557541325092

Per Jacobsson (PJ)

per.jacobsson@kpmg.se

Signed 2025-03-14 13:48:23 CET (+0100)

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>

