

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-28.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177 % till 46%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177 % till 157 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 645 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 198 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	92 246 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 246 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Rullux Markis & Persienn AB	85	2021-12-31
Rullux Markis & Persienn AB	139	2021-12-31
Trivselhus AB	112	2021-12-31

Intäkter från lokallhyror utgör ca 11,60 % 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
ComHem	Kabel-TV

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

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 22 tkr och planerat underhåll för 300 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 689 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, belysning	220 698
Installationer, nödtelefon hiss	24 589
Installationer ventilation, byte av luftfilter	21 213

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	2022
Leif Jarevång	Ledamot	2022
Helen Wahlberg	Ledamot	2021
Birgitta Särnborg	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Geete	Suppleant	2021
Linda Johansson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

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 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 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 oförändrad årsavgift.

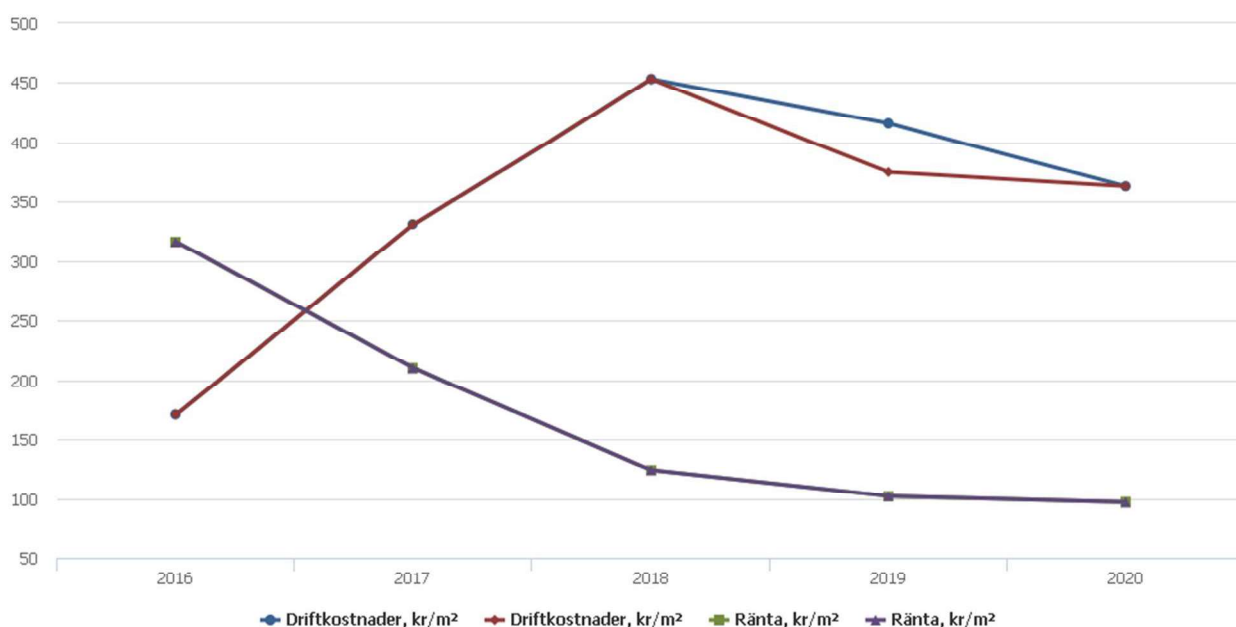
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 412	3 435	3 427	3 448	3 432
Resultat efter finansiella poster	553	313	459	630	238
Resultat exklusive avskrivningar	1 198	958	1 105	1 276	884
Balansomslutning	106 795	106 651	106 937	107 794	108 526
Soliditet %	63	62	62	61	60
Likviditet %	46	177	160	164	182
Driftkostnader, kr/m ²	363	375	453	331	171
Ränta, kr/m ²	97	102	124	210	316
Lån, kr/m ²	8 616	8 775	10 699	11 007	11 345



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 028 962	30 057 237	0	1 384 341	1 777 789	312 563
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					312 563	-312 563
Reservering underhållsfond				689 000	-689 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-300 460	300 460	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						552 738
Vid årets slut	33 028 962	30 057 237	0	1 772 881	1 701 812	552 738

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 090 352
Årets resultat	552 738
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-689 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 460
Summa	2 254 550

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 254 550
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 411 933	3 434 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 147	15 285
Summa rörelseintäkter		3 418 080	3 449 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 622 290	-1 862 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 867	-160 869
Personalkostnader	Not 6	-13 032	-14 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-645 271	-645 271
Summa rörelsekostnader		-2 432 460	-2 682 835
Rörelseresultat		985 620	766 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 530	1 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-434 412	-456 234
Summa finansiella poster		-432 882	-454 404
Resultat efter finansiella poster		552 738	312 563
Årets resultat		552 738	312 563

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	104 002 120	104 610 421
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	110 910	147 879
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	523 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		104 636 229	104 758 300
Summa anläggningstillgångar		104 636 229	104 758 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	1 166
Övriga fordringar	Not 14	24 435	4 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	127 965	64 853
Summa kortfristiga fordringar		152 400	70 055
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 027 113	1 822 219
Summa kassa och bank		2 027 113	1 822 219
Summa omsättningstillgångar		2 184 267	1 892 274
Summa tillgångar		106 825 251	106 650 575

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 086 199	63 086 199
Fond för yttre underhåll		1 772 881	1 384 341
Summa bundet eget kapital		64 859 080	64 470 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 701 812	1 777 789
Årets resultat		552 738	312 563
Summa fritt eget kapital		2 254 550	2 090 352
Summa eget kapital		67 113 630	66 560 892
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 989 832	39 020 732
Summa långfristiga skulder		34 989 832	39 020 732
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 530 900	210 168
Leverantörsskulder	Not 18	582 418	44 555
Skatteskulder	Not 19	121 624	213 296
Övriga skulder	Not 20	4754	8 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	482 093	592 082
Summa kortfristiga skulder		4 721 789	1 068 951
Summa eget kapital och skulder		106 825 251	106 650 575

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 492 641	2 497 176
Hyror, bostäder	0	400
Hyror, lokaler	395 852	389 580
Hyror, garage	349 600	350 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-64 877	-50 400
Vattenavgifter	51 229	51 977
Elavgifter	131 632	139 528
Debiterad fastighetsskatt-	55 856	55 856
Summa nettoomsättning	3 411 933	3 434 517

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	0	4 420
Övriga ersättningar	5 188	6 967
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	960	3 180
Summa övriga rörelseintäkter	6 147	15 285

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-300 460	-184 819
Reparationer	-22 134	-122 083
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 191	-107 257
Samfällighetsavgifter	-596 512	-902 878
Försäkringspremier	-44 011	-42 947
Kabel- och digital-TV	-40 254	-39 486
Obligatoriska besiktningar	-48 109	-57 005
Bevakningskostnader	-1 692	-1 404
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 989	-5 911
Statuskontroll	-7 875	0
Förbrukningsinventarier	-3 127	-10 583
Fastighetsel	-319 035	-259 752
Förvaltningsarvode drift	-117 902	-127 942
Summa driftskostnader	-1 622 290	-1 862 067

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-116 814	-113 300
IT-kostnader	-7 863	-4 693
Arvode, yrkesrevisorer	-10 696	-10 020
Övriga förvaltningskostnader	-612	-1 861
Kreditupplysningar	0	-889
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 669	-7 432
Kontorsmateriel	-4 415	-5 107
Telefon och porto	-265	-8 375
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Övriga externa kostnader	-3 440	-7 102
Summa övriga externa kostnader	-151 867	-160 869

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-11 825	-11 625
Sociala kostnader	-1 207	-3 003
Summa personalkostnader	-13 032	-14 628

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-608 301	-608 301
Avskrivning Installationer	-36 970	-36 970
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-645 271	-645 271

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 530	1 745
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	85
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 530	1 830

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-433 107	-455 146
Övriga räntekostnader	-1 305	-1 088
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-434 412	-456 234

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-4 989 579	-4 381 278
	-4 989 579	-4 381 278

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 597 880	-4 989 579
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 002 120	104 610 421

Varav

Byggnader	64 458 120	65 066 421
Mark	39 544 000	39 544 000

Taxeringsvärden

Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	5 246 000	5 246 000

Totalt taxeringsvärde

	92 246 000	92 246 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 410 000</i>	<i>57 410 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 836 000</i>	<i>34 836 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärde vid årets början

	2020-12-31	2019-12-31
Tillkommande anslutningsavgifter	369 699	369 699
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		
Anslutningsavgifter	-221 820	-184 850
	-221 820	-184 850
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-36 970	-36 970
	-258 790	-221 819
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-258 790	-221 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	110 910	147 879

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Solceller	523 200	
Vid årets slut	523 200	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 166
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 166

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 059	4 036
Fordran för moms	20 376	
Summa övriga fordringar	24 435	4 036

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 339	44 011
Förutbetalda driftkostnader	1 751	1 692
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 602	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 379	10 088
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 229
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 895	7 833
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 965	64 853

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	511 501	509 971
Transaktionskonto	1 513 612	1 310 248
Summa kassa och bank	2 027 113	1 822 219

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	38 520 732	39 230 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-210 168	-210 168
Nästa års totala belopp för omförhandling av lån	-3 320 732	
Långfristig skuld vid årets slut	34 989 832	39 020 732

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,33%	2021-10-25	3 530 900,00	0,00	210 168,00	3 320 732,00
SWEDBANK	0,97%	2022-10-25	17 600 000,00	0,00	0,00	17 600 000,00
SWEDBANK	0,74%	2023-11-24	18 100 000,00	0,00	500 000,00	17 600 000,00
Summa			39 230 900,00	0,00	710 168,00	38 520 732,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 210 168 kr och omförhandla lån för beloppet av 3 320 732 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	582 418	44 555
Summa leverantörsskulder	582 418	44 555

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	121 624	107 133
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	106 163
Summa skatteskulder	121 624	213 296

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	0	3 996
Skuld sociala avgifter och skatter	4 754	4 673
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Summa övriga skulder	4 754	8 849

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	79 366	104 110
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	58 781
Upplupna elkostnader	25 325	48 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 081
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 402	365 473
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 093	592 082

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	46 608 000	46 608 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens digitala underskrifter

Verifikat

Transaktion 09222115557447519698

Dokument

Årsredovisning 2020 BRF Hälsan 1

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2021-05-26 16:48:15 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-06-03 10:20:00 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Bo Skagervik (BS1)

BRF Hälsan 1 (Ledamot)

bosse@bogirm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO SKAGERVIK"

Signerade 2021-05-27 12:47:00 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)

BRF Hälsan 1 (Auktoriserad revisor)

per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"

Signerade 2021-06-03 10:20:00 CEST (+0200)

Helen Wahlberg (HW)

BRF Hälsan 1 (Ledamot)

helen@sydpetroleum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELEN WAHLBERG"

Signerade 2021-05-31 11:51:36 CEST (+0200)

Birgitta Särnberg (BS2)

BRF Hälsan 1 (Ledamot)

birgitta.sarnborg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA SÄRNBORG"

Signerade 2021-05-26 18:26:00 CEST (+0200)

Leif Jarevång (LJ)



Verifikat

Transaktion 09222115557447519698

BRF Hälsan 1 (Ledamot)
ljarevang@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
JAREVÅNG"*
Signerade 2021-05-27 11:15:59 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 Bostadsrättsföreningen Hälsan 1, org. nr 769611–6180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälsan 1 för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hälsan 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna 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, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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, 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

