

Årsredovisning 2019

BRF HÄLSAN 11
769609-3397

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-02-17.

Äkta förening

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 478 kvm och 3 lokaler om 320 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5	2 rum och kök
3	3 rum och kök
7	4 rum och kök

En av lokalerna har under 2020 konverterats till 2 lägenheter på totalt 127 kvm.

Fastighetens tekniska status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt underhåll av normala förslitningar.

Underhållsplan

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Föreningen har under 2020 påbörjat underhåll/renovering av tak och fasad.

Utförda historiska underhåll

1997	Elstambyte
1997	Nyinstallation av hiss
1997	Renovering nya balkonger
1997	Rörstambyte
1997	Nya balkonger
2008	Omläggning av tak till lokal på gården
2009	Renovering av lokaler

- 2015 Anläggning av ny gräsmatta
- 2015 Byte av porttelefon
- 2015 Renovering av 14 fönster mot gården
- 2015 Ny torktumlare och torkskåp
- 2015 Målning av muren mot gatan, samt balustrad på uteplatsen
- 2016 Handikapphiss
- 2017 Renovering av resterande gamla fönster
- 2017 Renovering trapphus
- 2018 Trädgårdsrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Jörn Jensen	Ordförande
Paula Terne	Sekreterare
Fredrik Holtenvall	Ledamot
Ole Obel	Ledamot

Valberedning

Lena Hägwall och Janeth Bruno.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Jörn Jensen, Fredrik Holtenvall och Paula Terne två i förening.

Revisorer

Bo Rundqvist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 2% under 2019.

(höjningen motsvarar en indexreglerad höjning)

Budget för 2020

Budgeterat resultat för 2020 uppgår till 167 tkr.

Likvida medel

Utgående likviditet 2019 var 3287 tkr. Brf Hälsan 11 har en godkänd limit hos banken som tillsammans med egna medel väl täcker planerat underhåll och konvertering av lägenheter under 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 190 554	1 301 184	1 275 989	1 233 532
Resultat efter fin. poster	284 137	220 275	186 048	44 259
Soliditet, %	50	50	49	48
Yttre fond	1 568 188	1 358 188	1 148 188	938 188
Taxeringsvärde	32 464 000	25 261 000	25 261 000	25 164 000
Bostadsyta, kvm	1 478	1 478	1 478	1 478
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	737	723	716	692
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 536	7 553	7 617	7 921
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,45	1,85	2,33
Belåningsgrad 1, %	55,59	55,35	55,46	57,31
Belåningsgrad 2, %	34,31	44,19	44,73	46,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad 1 % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Belåningsgrad 2 % definieras som: fastighetslån / taxeringsvärde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	9 558 000	-	-	9 558 000
Upplåtelseavgifter	2 147 926	-	-	2 147 926
Fond, yttre underhåll	1 358 188	-	210 000	1 568 188
Balanserat resultat	-1 841 184	220 275	-210 000	-1 830 909
Årets resultat	220 275	-220 275	284 137	284 137
Eget kapital	11 443 205	0	284 137	11 727 342

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 830 909
Årets resultat	<u>284 137</u>
Totalt	-1 546 772

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	210 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 756 772</u>
	-1 546 772

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 190 554	1 301 184
Rörelseintäkter		2 269	63
Summa rörelseintäkter		1 192 823	1 301 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-420 864	-596 832
Övriga externa kostnader	7	-132 068	-72 200
Personalkostnader	8	-43 095	-86 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 780	-162 735
Summa rörelsekostnader		-758 808	-918 059
Rörelseresultat		434 015	383 188
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-149 878	-162 913
Summa finansiella poster		-149 878	-162 913
Resultat efter finansiella poster		284 137	220 275
Årets resultat		284 137	220 275

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	20 037 582	20 167 986
Maskiner och inventarier	11	140 825	173 201
Summa materiella anläggningstillgångar		20 178 406	20 341 186
Summa anläggningstillgångar		20 178 406	20 341 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	22 763
Övriga fordringar	12	26 281	25 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 901	22 172
Summa kortfristiga fordringar		49 181	69 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 286 756	2 521 282
Summa kassa och bank		3 286 756	2 521 282
Summa omsättningstillgångar		3 335 938	2 591 265
Summa tillgångar		23 514 344	22 932 451

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 558 000	9 558 000
Upplåtelseavgifter		2 147 926	2 147 926
Fond för yttre underhåll		1 568 188	1 358 188
Summa bundet eget kapital		13 274 114	13 064 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 830 909	-1 841 184
Årets resultat		284 137	220 275
Summa fritt eget kapital		-1 546 772	-1 620 909
Summa eget kapital		11 727 342	11 443 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 078 623	11 103 623
Summa långfristiga skulder		11 078 623	11 103 623
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		50 130	47 169
Skatteskulder		79 675	78 715
Övriga kortfristiga skulder		384 170	42 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	134 404	157 504
Summa kortfristiga skulder		708 379	385 623
Summa eget kapital och skulder		23 514 344	22 932 451

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	2 521 282	2 310 742
Resultat efter finansiella poster	284 137	220 275
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	162 780	162 735
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	446 917	383 011
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 801	-56 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	322 756	-21 331
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	790 474	305 310
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-25 000	-94 770
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 000	-94 770
Årets kassaflöde	765 474	210 540
Likvida medel vid årets slut	3 286 756	2 521 282

OK

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hälsan 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,3 %
Fastighetsförbättringar	4-5 %
Maskiner och inventarier	7,5-10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter, lokaler	100 836	232 836
Årsavgifter, bostäder	1 089 718	1 068 348
Övriga intäkter	2 269	63
Summa	1 192 823	1 301 247

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	19 797	15 140
Fastighetsskötsel	3 904	0
Städning	4 612	4 268
Trädgårdsarbete	7 927	0
Övrigt	7 351	82 271
Summa	43 591	101 679

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	5 435	110 437
Summa	5 435	110 437

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	46 152	47 723
Sophämtning	27 867	25 370
Uppvärmning	192 375	207 574
Vatten	35 058	37 561
Summa	301 452	318 228

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	33 091	29 822
Fastighetsskatt	37 295	36 665
Summa	70 386	66 487

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5 261	7 825
Kameral förvaltning	35 148	35 175
Konsultkostnader	0	7 906
Revisionsarvoden	6 000	0
Övriga förvaltningskostnader	85 659	21 294
Summa	132 068	72 200

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	25 558
Löner, tjänstemän	25 664	42 740
Sociala avgifter	17 431	17 994
Summa	43 095	86 292

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	149 509	162 388
Övriga räntekostnader	369	525
Summa	149 878	162 913

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 710 375	21 710 375
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 710 375	21 710 375
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 542 390	-1 412 027
Årets avskrivning	-130 404	-130 362
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 672 794	-1 542 390
Utgående restvärde enligt plan	20 037 582	20 167 986
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 839 000</i>	<i>4 839 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 912 000	14 724 000
Taxeringsvärde mark	15 552 000	10 537 000
Summa	32 464 000	25 261 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	411 241	411 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	411 241	411 241
Ingående ackumulerad avskrivning	-238 040	-205 667
Avskrivningar	-32 376	-32 373
Utgående ackumulerad avskrivning	-270 416	-238 040
Utgående restvärde enligt plan	140 825	173 201

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	1 071	0
Skattekonto	799	25 048
Övriga fordringar	6 598	0
Summa	8 468	25 048

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	12 781	1 875
Förvaltning	9 004	8 787
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 117	11 510
Summa	22 901	22 172

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2019-09-02	1,30 %		2 443 462
Stadshypotek	2019-12-04	1,55 %		3 020 161
Stadshypotek	2019-12-30	1,25 %		2 950 000
Stadshypotek	2019-12-30	1,25 %		2 750 000
Nordea Hypotek	2025-12-30	0,50 %	11 138 623	
Summa			11 138 623	11 163 623

Varav amorteras inom 12 månader

60 000

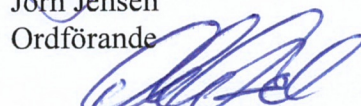
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	3 352	6 003
Förutbetalda avgifter/hyror	98 292	108 872
Uppvärmning	29 224	30 609
Utgiftsräntor	2 449	12 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 088	0
Summa	134 404	157 504

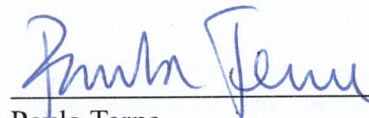
Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 000 000	14 000 000
Summa	14 000 000	14 000 000

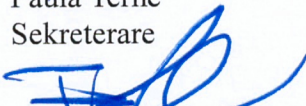
Underskrifter

HBG, 2020 - 03 - 20
Ort och datum

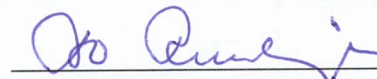

Jörn Jensen
Ordförande


Ole Obel
Ledamot


Paula Terne
Sekreterare


Fredrik Holtenvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 25


Bo Rundqvist
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälsan 11

Org.nr 769609-3397

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hälsan 11 för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

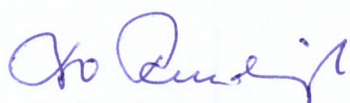
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2020-03-25



Bo Rundqvist
Internrevisor