

Årsredovisning 2022

BRF HÄLSAN 11

769609-3397



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HÄLSAN 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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 17 bostadsrätter om totalt 1 605 kvm och 2 lokaler om 190 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

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 underhållsplanen.

Föreningen har under 2022 fått färdigställt en ny digital underhållsplan i konsultation med Nabo, som därefter kommer att utgöra underlag för fondavsättningar och årsavgifter.

Föreningen har vid årsskiftet likvida medel på 1975 tkr och bedömer att planerat underhåll för de närmaste åren kan finansieras med egna medel.

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
2020	Utfört underhåll/renovering av tak, fasader, dörrar, fönster, balkonger och trädgårds paviljong
2021	Slutfört underhåll/renovering av balkonger och målning Paviljong
2022	Ny värmeväxlare

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
Patrik Forsén	Sekreterare
Mats Bengtsson	Ledamot
Christer Bruno	Ledamot

VALBEREDNING

Lena Hägvall och Janeth Bruno.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Jörn Jensen, Patrik Forsén och Mats Bengtsson två i förening.

REVISORER

Bo Rundqvist Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022 och höjts med 8 % fr o m januari 2023.

Budget för 2023

Budgeterat resultat för 2023 uppgår till -119 487 kr.

Likvida medel

Utgående likviditet 2022 var 1975 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 265 148	1 262 628	1 227 488	1 190 554	1 301 184
Resultat efter fin. poster	108 139	287 959	119 942	284 137	220 275
Soliditet, %	49	49	48	50	50
Yttre fond	362 413	210 000	-	1 568 188	1 358 188
Taxeringsvärde	34 189 000	32 464 000	32 464 000	32 464 000	25 261 000
Bostadsyta, kvm	1 606	1 606	1 605	1 478	1 478
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	730	730	737	737	723
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 019	8 101	8 168	7 536	7 553
Genomsnittlig skuldränta, %	1,05	0,47	0,86	1,34	1,45
Belåningsgrad, 1 %	53,25	53,84	53,92	55,59	55,35
Belåningsgrad, 2 %	37,67	40,07	40,37	34,31	44,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Belåningsgrad, 2 % definieras som: fastighetslån / taxerings värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	10 284 684	-	-	10 284 684
Upplåtelseavgifter	2 147 926	-	-	2 147 926
Fond, yttre underhåll	210 000	-	152 413	362 413
Balanserat resultat	-68 642	287 959	-152 413	66 903
Årets resultat	287 959	-287 959	108 139	108 139
Eget kapital	12 861 926	0	108 139	12 970 065

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	66 903
Årets resultat	108 139
Totalt	<u>175 042</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-228 942
Balanseras i ny räkning	173 984
	<u><u>175 042</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 265 148	1 262 628
Rörelseintäkter		2 648	1 356
Summa rörelseintäkter		1 267 796	1 263 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-673 144	-568 828
Övriga externa kostnader	8	-75 062	-76 339
Personalkostnader	9	-43 542	-44 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 692	-223 698
Summa rörelsekostnader		-1 024 440	-913 759
RÖRELSERESULTAT		243 356	350 225
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		924	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-136 141	-62 266
Summa finansiella poster		-135 217	-62 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 139	287 959
ÅRETS RESULTAT		108 139	287 959

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	24 183 154	24 164 872
Maskiner och inventarier	12	71 073	93 104
Summa materiella anläggningstillgångar		24 254 226	24 257 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 254 226	24 257 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 528	0
Övriga fordringar	13	39	2 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 865	30 418
Summa kortfristiga fordringar		75 432	33 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 973 266	1 967 137
Summa kassa och bank		1 973 266	1 967 137
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 048 698	2 000 444
SUMMA TILLGÅNGAR		26 302 924	26 258 420

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 432 610	12 432 610
Fond för yttre underhåll		362 413	210 000
Summa bundet eget kapital		12 795 023	12 642 610
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		66 903	-68 642
Årets resultat		108 139	287 959
Summa fritt eget kapital		175 042	219 316
SUMMA EGET KAPITAL		12 970 065	12 861 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 748 131	12 879 219
Summa långfristiga skulder		12 748 131	12 879 219
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		131 088	131 088
Leverantörsskulder		123 832	107 047
Skatteskulder		70 238	79 518
Övriga kortfristiga skulder		36 277	31 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 293	168 579
Summa kortfristiga skulder		584 728	517 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 302 924	26 258 420

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 967 137	1 591 214
Resultat efter finansiella poster	108 139	287 959
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	232 692	223 698
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	340 831	511 657
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 125	89 944
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 454	-69 775
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	366 160	531 825
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-228 942	-57 587
Kassaflöde från investeringar	-228 942	-57 587
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-131 088	-98 316
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-131 088	-98 316
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 130	375 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 973 266	1 967 137

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hälsan 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	2-4 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	92 556	90 036
Årsavgifter, bostäder	1 172 592	1 172 592
Övriga intäkter	2 648	1 356
Summa	1 267 796	1 263 984

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	17 893	37 387
Fastighetsskötsel	3 135	4 595
Städning	30 296	33 729
Trädgårdsarbete	10 806	20 403
Övrigt	67 371	26 098
Summa	129 501	122 213

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	11 015	0
Reparationer	82 949	24 209
Övrigt plan. UH	38 779	0
Summa	132 743	24 209

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fastighetsrenovering	0	0
Summa	0	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	68 358	46 977
Sophämtning	23 953	26 338
Uppvärmning	194 719	224 665
Vatten	45 691	36 019
Summa	332 721	333 999

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	35 408	33 976
Fastighetsskatt	28 795	41 443
Övrigt	13 977	12 989
Summa	78 180	88 408

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	39 028	37 852
Förbrukningsmaterial	368	1 930
Juridiska kostnader	0	1 550
Revisionsarvoden	6 500	6 500
Övriga förvaltningskostnader	29 166	28 508
Summa	75 062	76 339

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	9 542	10 894
Styrelsearvoden	34 000	34 000
Summa	43 542	44 894

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135 656	61 895
Övriga räntekostnader	485	371
Summa	136 141	62 266

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 193 821	26 136 234
Årets inköp	228 942	57 587
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 422 763	26 193 821
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 028 949	-1 825 699
Årets avskrivning	-210 660	-203 250
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 239 609	-2 028 949
Utgående restvärde enligt plan	24 183 154	24 164 872
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 839 000</i>	<i>4 839 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 067 000	16 912 000
Taxeringsvärde mark	14 122 000	15 552 000
Summa	34 189 000	32 464 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	411 241	411 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	411 241	411 241
Ingående ackumulerad avskrivning	-318 137	-297 689
Avskrivningar	-22 032	-20 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-340 168	-318 137
Utgående restvärde enligt plan	71 073	93 104

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar hos anställda	0	2 889
Skattekonto	39	0
Summa	39	2 889

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	15 107	14 261
Förvaltning	10 308	9 757
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 450	6 400
Summa	45 865	30 418

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-01-13	2,17 %	12 879 219	13 010 307
Summa			12 879 219	13 010 307

Varav kortfristig del 131 088 kr

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	6 000	6 000
El	8 747	6 203
Förutbetalda avgifter/hyror	114 086	105 429
Städning	2 571	2 432
Uppvärmning	29 754	36 142
Utgiftsräntor	62 135	12 374
Summa	223 293	168 579

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
Summa	14 000 000	14 000 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jörn Jensen
Ordförande

Mats Bengtsson
Ledamot

Christer Bruno
Ledamot

Nils Forsén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Bo Rundqvist
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2023 15:55

SENT BY OWNER:
Julie Metto • 24.04.2023 13:41

DOCUMENT ID:
rygWZjk4Xh

ENVELOPE ID:
B1WZo1EQ2-rygWZjk4Xh

DOCUMENT NAME:
Brf Hälsan 11, 769609-3397 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JÖRN JENSEN jorn.nu@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2023 13:47 24.04.2023 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/06) IP: 89.236.2.62
2. Mats Christer Bengtsson bettan.mats@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2023 13:52 24.04.2023 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/29) IP: 94.234.110.122
3. Nils Johan Patrik Forsén patrik@capventor.se	Signed Authenticated	24.04.2023 14:47 24.04.2023 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/11) IP: 31.208.167.98
4. CHRISTER BRUNO christer.bruno@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2023 15:20 24.04.2023 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/03) IP: 85.112.186.27
5. BO RUNDQVIST bo.rundqvist@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 15:55 25.04.2023 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/08/12) IP: 81.226.97.206

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed