

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hälsan 3
702422-0548

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hälsan 3

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hälsan 3 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 --- 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-10 och nuvarande stadgar ändrades vid extra stämmor under 2019 och registrerades sedan hos Bolagsverket 2019-10-07. Förening är en s.k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm, Hälsan GA 1.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten HÄLSAN 3 i Stockholms kommun med adress Tulegatan 3.

Fastigheten byggdes år 1983.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller från 2011-12-01 till 2021-11-30.

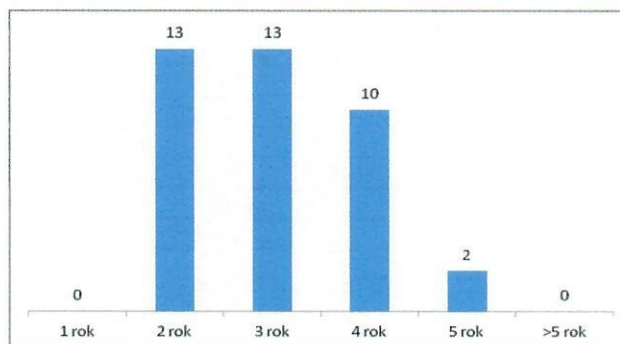
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret sedan 2018-10-30.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaden uppvärms via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.



8 10

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
KONTOR	77 kvm	2023-09-30
LÄKARMOTTAGNING	97 kvm	2021-12-31
FÖRSKOLA	453 kvm	2023-09-30
AKUPUNKTUR	47 kvm	2022-03-31

I fastigheten finns 31 garageplatser varav 25 uthyrdes till medlemmar och 6 uthyrdes till icke medlemmar per 2020-12-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende vissa verksamhetslokaler och garageplatser.

Föreningen bestod vid årets ingång av 54 medlemmar och 54 medlemmar vid årets slut.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köpare.

Styrelse

Styrelsen har under 2020 utgjorts av:

Kerstin Björstad	Ordförande
Mats Jensen-Urstad	Ledamot
Börje Dernulf	Ledamot
Clas Rapp	Ledamot
Gerd Ljung	Ledamot
Lena M Nordin	Suppleant
Lars Nordenbäck	Suppleant

Föreningens firma tecknas av minst två ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Stenberg	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå AB
Åke Askensten	Ordinarie Intern	

Valberedning

Saknas

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ovan valda personer.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11

Styrelsens arbete

Under år 2020 har styrelsen lagt ner många timmar på förhandlingar och upphandlingar.

Vid förhandlingar med stadsdelsförvaltningen angående renoveringen av gården, blev resultatet att föreningen fick ett bidrag på 498.000 kronor.

Upphandlingen av att åtgärda besiktningsanmärkningarna (OVK). Genomförandet kommer att utföras under våren 2021.

Ett överklagande av tomträttsavgälden resulterade till en minskad kostnad för föreningen på 1.800 000 kr inför den nästkommande 10-årsperiod.

Två hyresförhandlingar har genomförts med indexuppräknings på bashyran samt att tomträttsavgäld och fastighetskatt ingår numera i lokalhyran.



Skatter och avgifter

Hyreshus fick nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016 och dessa värden gäller fortfarande. Fastighetsskatt för lokaler 2020 uppgick till 238 000 kr. Fastighetsavgiften för bostäder 2020 uppgick till 54 302 kr.

Byggnadens tekniska status och underhåll

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av röklucka i trapphus	2020	
Spolning av stammar	2020	
Renovering av gården	2020	Asfaltering, gummiastfalt samt muren lagad
Renovering av hyreslägenhet	2019	
Renovering av lokal	2018	Lokal 101
Renovering av tvättstuga inkl. ny maskinpark	2017	
Målning av fastighetens tak	2016	
Installation av gasare	2015	Undercentral, värme
Matta i skötrum, lokal nr 100	2015	
Matta & våtrumstapet, personaldel lokal nr 100	2015	WC respektive dusch
Byte trumma i tvättmaskin nr 2	2014	
Slipning av golv i trapphus	2013	Samtliga plan och trappor
Uppfräschning av trapphus	2013	Samtliga våningsplan
Spolning av stammar	2013	Hela fastigheten
Automatisk dörröppnare till garaget	2012	
Reparation pumpgrop	2012	Ny pump samt div rep och rörbyte
Byte trumma i tvättmaskin nr 3	2012	
Matta i våtutrymme lokal nr 101	2012	
Ny köksfläkt till förskolan, lokal nr 100	2011	
Montering snörasskydd	2010	
Ny entrédörr till förskolan	2010	
Nytt expansionskärl i undercentralen	2010	
Renovering av ventilationsanläggningen	2009	
Utbyte av undercentralen	2009	
Ommålning av yttertak	2009	
Renovering av flottörerna i pumpgropen	2009	
Byggnad av väderskydd för barnvagnar	2009	
Byggnation av uteplats	2009	
Nyinstallation av hiss	2007	
Renovering av loftgångar	2007	Ommålning loftgångar
Renovering av balkonger	2007	
Nya balkongräcken	2007	Både loftgångar och balkonger
Förnyelse av skyddsrumsmateriell	2006	
Nya Dörfogar på loftgångar	2006	

Föreningen följer den av styrelsen fastlagda underhållsplanen, vilken uppdateras löpande och sträcker sig till år 2047. Kontroller och besiktningar av fastigheten utförs regelbundet av anställd husvärd samt leverantörer för att säkerställa kvaliteten på utförda arbeten och tjänster i fastigheten.



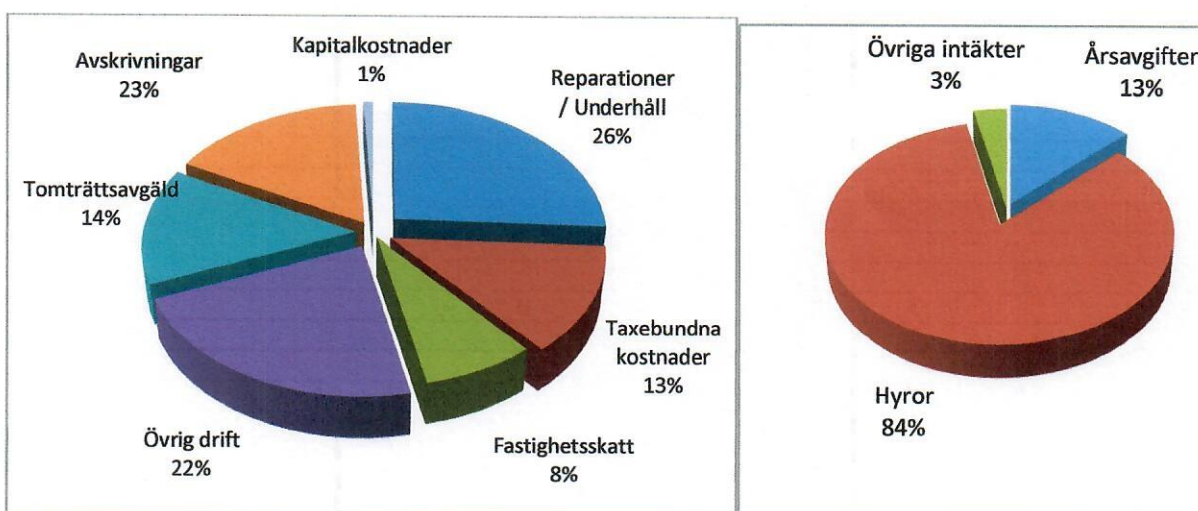
Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, Gruppavtal	Com Hem AB
Grov- & Elektronikavfall	SUEZ Recycling AB
Lägenhetsförteckning	Fastighetsägarna i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna i Stockholm AB
Ventilation serviceavtal	TKV Ventilationsteknik AB
Serviceavtal hiss	Kone AB
Trappstädning	Mickes Fönsterputs & Städ AB
Mattleverantör	Hr Björkmans entrémattor AB

Aktiviteter

Varje vår respektive höst genomförs städdagar för att ytterligare vårda fastigheten både interiört och exteriört för allas trevnad. Dessa dagar är förenade med trivsel och samkväm medlemmar emellan med mat och dryck som trevlig avslutning, p.g.a Corona blev den inställt 2020. Vi har pågående samarbete med polisen om Grannsamverkan med grannfastighet.

Ekonomi



Intäkter per kvadratmeter

Lokaler och Garage	3514 kr
Bostäder	150 kr
Övriga intäkter	52 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	252 kr
Taxebundna kostnader	129 kr
Fastighetsskatt	76 kr
Övrig drift	215 kr
Tomträtsavgäld	138 kr
Avskrivningar	165 kr
Kapitalkostnader	8 kr

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3846 kvadratmeter, varav 3172 kvm utgör lägenhetsyta och 674 kvm utgör lokalyta.

[Handwritten signatures]

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavg./kvm lgh.yta	119	119	119	119	119	119	119
Lån/kvm lgh.yta	606	618	783	801	939	1109	1 217
Elkostnader/kvm total	25	27	35	27	29	27	30
Värmekostnad/kvm total	75	80	81	80	81	77	79
Vattenkostnad/kvm total	15	15	17	16	16	14	14
Nettoomsättning (tkr)	3255	3232	3053	2857	2741	2701	2681
Res. e. fin. poster (tkr)	-162	13	-67	-274	-63	-48	-92
Soliditet (%)	93,2	94	94	94,34	92,68	91,79	97,44

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 699 841	5 954 995	1 905 997	-2 697 394	12 771	49 876 211
Res.disposition enl. stämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
Balanserat i ny räkning				12 771	-12 771	
Årets resultat					-162 287	-162 287
Belopp vid årets utgång	44 699 841	5 954 995	2 405 997	-3 184 623	-162 287	49 713 924

Förväntad framtida utveckling

Lokaluthyrningen är relativt stabil och flera av hyreskontrakten är skrivna på flera år vilket ger en stabil intäkt för föreningen. Två lokalhyresavtal har omförhandlats och numera ingår både fastighetskatt och tomträttsavgäld. Förhandling ska påbörjas under 2021 för lokalhyresgäst med 47 kvm.

Ingen avgiftsändring för bostadsrättslägenheter skedde under 2020.

Föreningens planerade underhåll följer fastlagd underhållsplan och avsättningar till fond för underhåll görs med särskild hänsyn till behov på 5-10 års sikt. Närmast att åtgärda är byta ut ventilationsdon i samtliga lägenheter och lokaler samt injustering. Renovering av betongpelare i garaget och byta ut golvet i soprummen.

Ny dataskyddsförordning – GDPR

I maj 2018 trädde EU:s nya dataskyddsförordning, General Data Protection Regulation, även känd som GDPR, i kraft. Den nya svenska lagen berör även bostadsrättsföreningar och hur information och data hanteras. Brf Hälsan 3 för register över sina medlemmar och deras lägenhetsinnehav; köpekontrakt, ägarandelar, pantförskrivelser m.m. kopplat till det uppdrag föreningen har samt tillhörande kontaktuppgifter i form av adress, mail och telefon till medlemmar även hyresgäster och leverantörer registreras.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 184 622
Årets resultat	-162 287
Totalt	<u>-3 346 909</u>

Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond	-387 035
Balanseras i ny räkning	-3 459 874
Summa	<u>-3 346 909</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 255 422	3 232 394
Summa rörelseintäkter		3 255 422	3 232 394
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 518 250	-2 231 349
Övriga externa kostnader	4	-55 868	-99 178
Personalkostnader och arvoden	5	-178 439	-244 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 914	-633 504
Summa rörelsekostnader		-3 409 471	-3 208 413
Rörelseresultat		-154 049	23 981
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 750	13 875
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 165	4 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 152	-29 661
Summa finansiella poster		-8 237	-11 210
Resultat efter finansiella poster		-162 286	12 771
Resultat före skatt		-162 286	12 771
Årets resultat		-162 287	12 771

15/10

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 255 422	3 232 394
Övriga rörelseintäkter		498 000	-
Summa rörelseintäkter		3 753 422	3 232 394
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 016 249	-2 231 349
Övriga externa kostnader	4	-55 868	-99 178
Personalkostnader och arvoden	5	-178 439	-244 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 914	-633 504
Summa rörelsekostnader		-3 907 470	-3 208 413
Rörelseresultat		-154 048	23 981
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 750	13 875
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 164	4 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 152	-29 661
Summa finansiella poster		-8 238	-11 210
Resultat efter finansiella poster		-162 286	12 771
Resultat före skatt		-162 286	12 771
Årets resultat		-162 287	12 771

[Handwritten signature]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 876 851	50 192 010
Inventarier, maskiner och installationer	7	5 914	11 806
Summa materiella anläggningstillgångar		49 882 765	50 203 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		49 885 565	50 206 616
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 916	9 621
Övriga fordringar	8	952 202	1 232 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		361 303	296 520
Summa kortfristiga fordringar		1 316 421	1 538 568
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		2 126 367	1 520 311
Summa kassa och bank		2 126 367	1 520 311
Summa omsättningstillgångar		3 442 788	3 058 879
SUMMA TILLGÅNGAR		53 328 353	53 265 495

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 654 836	50 654 836
Fond för yttre underhåll		2 405 997	1 905 997
Summa bundet eget kapital		53 060 833	52 560 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 184 622	-2 697 394
Årets resultat		-162 287	12 771
Summa fritt eget kapital		-3 346 909	-2 684 623
Summa eget kapital		49 713 924	49 876 210
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	1 921 912
Summa långfristiga skulder		-	1 921 912
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	1 921 912	39 216
Leverantörsskulder		539 349	140 405
Skatteskulder		72 488	46 346
Övriga skulder		409 007	432 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		671 673	808 497
Summa kortfristiga skulder		3 614 429	1 467 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 328 353	53 265 495

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	56 571 575	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	74 415	Helt avskriven	Helt avskriven
Standardförbättringar	765 758	4,0%	4,0%
Värmeanläggning	180 000	2,0%	2,0%
Hissanläggning	437 240	4,0%	4,0%
Gummiasfalt gård	335 863	10%	-
	<u>58 364 851</u>		
Maskiner	60 060	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Inventarier	118 532	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Installationer	109 887	10%-20%	10%
	<u>288 479</u>		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	376 104	376 859
Hyror	2 841 326	2 815 389
Kabel/bredband/TV-avgift	36 344	38 054
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 648	2 092
Summa	3 255 422	3 232 394

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	4 183	1 750
Städning	84 661	82 224
Tillsyn, besiktning, kontroller	82 747	96 588
Trädgårdsskötsel	11 933	3 644
Snöröjning	-	7 493
Reparationer	153 652	96 619
EI	94 308	115 011
Uppvärmning	288 856	308 567
Vatten	57 882	67 296
Sophämtning	55 359	55 588
Försäkringspremie	50 419	49 444
Tomträttsavgäld	529 500	529 500
Fastighetsavgift bostäder	54 302	52 326
Fastighetsskatt lokaler	238 000	238 000
Övriga fastighetskostnader	30 723	48 019
Kabel-tv/Bredband/IT	100 048	97 808
Förvaltningsarvode ekonomi	95 004	92 872
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	263	-
Panter och överlåtelser	1 478	3 023
Juridiska åtgärder	89 161	73 877
Övriga externa tjänster	14 870	22 663
	2 037 349	2 042 312
Underhåll		
Bostäder	-	162 311
Gemensamma utrymmen	-	2 342
Tvättstuga	-	2 441
Installationer	-	19 198
VA/Sanitet	51 471	-
Ventilation	42 394	-
EI	-	2 745
Gård	885 035	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 016 249	2 231 349

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	9 410	9 139
Annons	-	246
Konsultarvode	10 858	44 480
Revisionarvode	35 600	45 313
Summa	55 868	99 178

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	139 450	182 880
Uppdragsersättning	-	21 000
Övrigt arvode styrelse	24 000	-
Intern revisor	1 600	-
Sociala kostnader	13 389	40 502
Summa	178 439	244 382

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 571 575	56 571 575
-Ombyggnad	1 457 413	1 457 413
-Nyanskaffning	335 863	-
-Mark	-	-
	58 364 851	58 028 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 836 978	-7 219 542
-Årets avskrivning enligt plan	-651 022	-617 436
	-8 488 000	-7 836 978
Redovisat värde vid årets slut	49 876 851	50 192 010

Föreningen äger inte marken. Den upplåts med tomträtt.

Taxeringsvärde

Byggnader	51 600 000	51 600 000
Mark	90 200 000	90 200 000
	141 800 000	141 800 000
Bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler	23 800 000	23 800 000
	141 800 000	141 800 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	288 479	288 479
	<u>288 479</u>	<u>288 479</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-276 673	-260 605
-Årets avskrivning enligt plan	-5 892	-16 068
	<u>-282 565</u>	<u>-276 673</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 914	11 806

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	918 324	1 222 715
Skattekonto	33 878	9 712
Summa	952 202	1 232 427

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2 126 367	1 520 311
Summa	2 126 367	1 520 311

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek		1,80%	705 893	-17 636	723 529
Stadshypotek		0,90%	1 216 019	-21 580	1 237 599
			<u>1 921 912</u>	<u>-39 216</u>	<u>1 961 128</u>

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	1 921 912

Planerad amortering kommande år är 39 216 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 550 000	17 550 000
Summa ställda säkerheter	17 550 000	17 550 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.



Underskrifter

Stockholm 2021 - 05 - 04



Kerstin Björstad
Ordförande



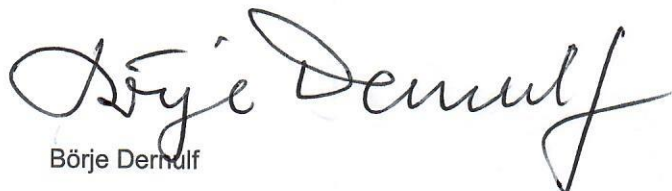
Gerd Ljung
Gerd Ljung



Mats Jensen-Urstad



Clas Rapp



Börje Derrulf
Börje Derrulf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 2021 - 04 - 28



Åke Askensten
Av föreningen vald revisor

BRF Hälsan 3, Stockholm.

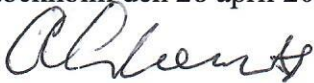
Revisionsrapport gällande 2020.

Jag har följt verksamheten och inte funnit skäl till anmärkningar och föreslår därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Det finns anledning att komplettera informationen i årsredovisningen när det gäller renoveringen av gården, som är ett stort ekonomiskt projekt för föreningen. Jag har inhämtat följande information från ordföranden:

Bruttokostnaden för arbetena med gården var 1.233.000 kr, som vi vi betalade ur den egna kassan, och bidraget från kommunen var 498.000. Netto minskade vår likviditet därmed med 735.000 på grund av gårdsprojektet. Enligt balansräkningen har vi dock mer i kassa/bank än för ett år sedan och det beror på andra omständigheter.

Stockholm den 28 april 2021



Åke Askensten, internrevisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hälsan 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Hälsan 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2021


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hälsan 3
Org. nr 702422-0548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälsan 3 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorans ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens nyckeltal i förvaltningsberättelsen.

Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighets-skötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel

— *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster. Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.
- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

— *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.

— *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen