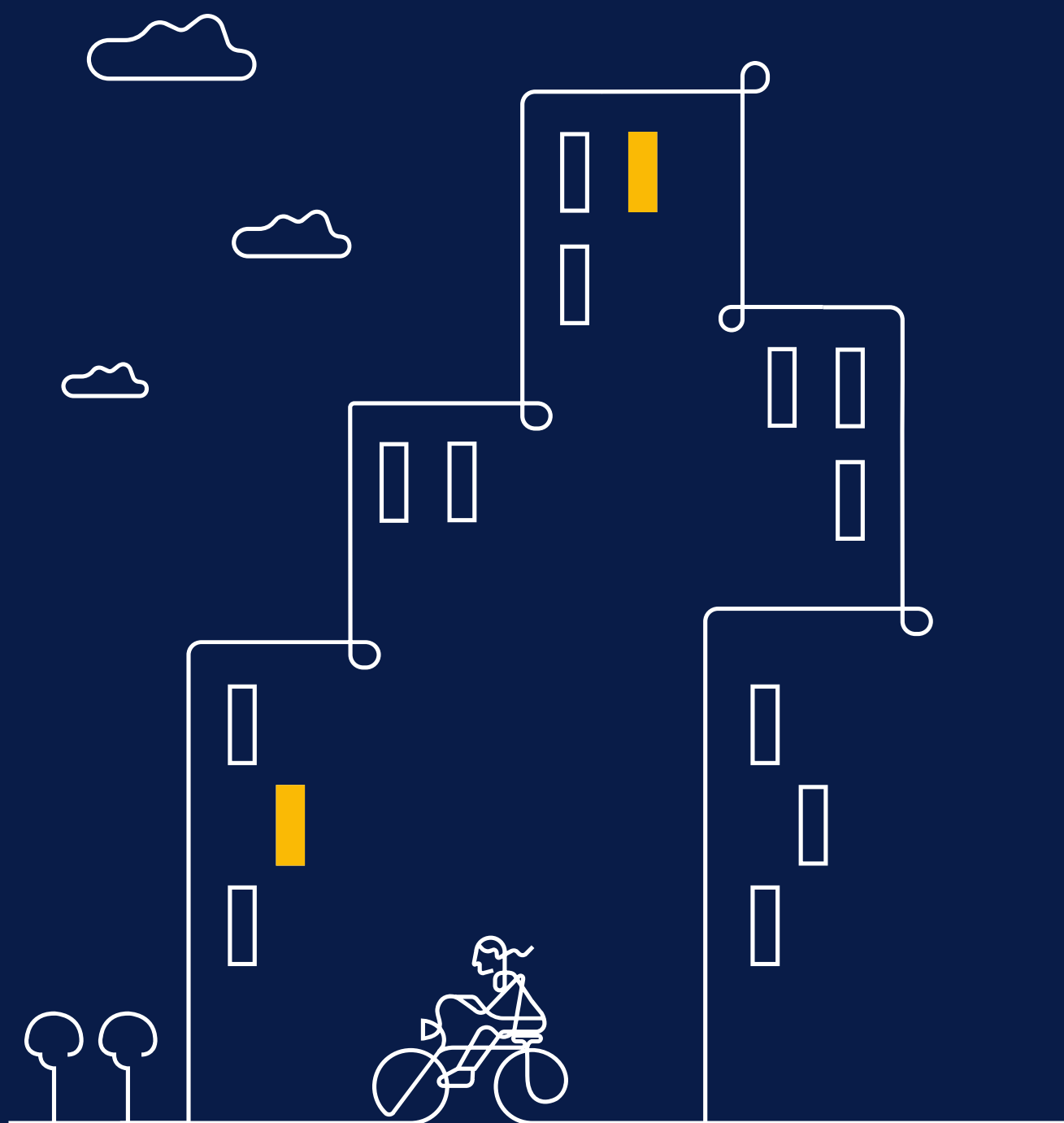




Välkommen till årsredovisningen för Brf Häl

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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.

Kassaflödesanalys

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 sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering av el till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 78:1	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1974

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt samt fyra lokaler med hyresrätt. Total bostadsarea uppgår till 3 260 kvm, varav hyresrätt 89 kvm. Lokalarea uppgår till 968 kvm.

Ombyggnation under året av lokal till bostäder, ny fastighetstaxering och nya ytor från nästa verksamhetsår.

Byggnadernas totalyta är 4 228 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Bjarman	Ordförande
Åsa Hollmén	Styrelseledamot
Josefin Palmqvist	Styrelseledamot
Mats Carlstedt	Styrelseledamot
Vilmantas Giedraitis	Styrelseledamot
Fredrik Sjömark	Suppleant, utträtt under året
Tommy Wallén	Suppleant

Valberedning

Gunilla Lewén, sammankallande
Gunilla Lundqvist Thorell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Greger Lewén, internrevisor, avliden. Ersatt av extern revisor Kirsi Kinanen Jansson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt

Utförda historiska underhåll

2024	●	Ombyggnation lokal till lägenheter Reparation av fasad
2023	●	Installation laddstationer
2021	●	Skalskydd
2020	●	Takarbeten Gård/markarbeten
2018-2019	●	Ombyggnation lokal till lägenheter
2017	●	Stamreovering

Avtal med leverantörer

Trappstäd	Sinnesfrid Städservice AB
Hissar	Kone AB och Uppsala Lyftservice
Serviceavtal ventilation/fläktar	DR Driftservice AB
Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät	Vattenfall
Renhållning	Uppsala vatten och Returpappercentralen
Vatten	Uppsala vatten
Kollektivt Bredband	Telia
Underhåll UC och radiatorer	JG Rör

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under året

Verksamhetsåret har innefattats av att tre lägenheter har byggts och färdigställt i Humanas tidigare lokaler på Götgatan 3. Slutbesked från Uppsala kommun blev klart i december.

Tidigare byggnationer av lägenheter, 2015 och 2018, har också fått sina slutbesked efter färdigställande av dokument som inte varit inlämnade. Detta betyder att samtliga byggnationer inom föreningen är helt klara med nödvändiga dokument och registreringar.

Åtgärder för att säkra fasaden på båda husen har också genomförts under året.

En trädgårdsgrupp har formats och sett till vår trädgård är fortsatt intakt. Trädgården är fortsatt fin och kommer succesivt att utvecklas ännu mer.

Förändringar i avtal

En genomgång av samtliga avtal har gjorts under året för att säkerställa dess innehåll med bästa prisbild. Tillsammans med detta arbete har även en genomgång av våra kostnader gjorts med en del effektiviseringar som följd.

Verksamhet efter räkenskapsårets slut

En extra föreningsstämma hölls 2025-02-25 för val av revisor. Stämman valde Kirsi Kinanen Jansson, K Jansson Revision, som revisor efter Greger Lewén.

Vald ledamot, Åsa Hollmén, avflyttad efter verksamhetsårets slut och har därmed avgått ur styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 379 146	4 059 425	3 836 024	3 769 393
Resultat efter fin. poster	4 033	106 105	223 405	116 758
Soliditet (%)	68	68	67	67
Årsavgift bostad per kvm upplåten bostadsrätt, kr	476	454	436	436
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	555	488	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40	38	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 826	11 826	12 614	12 614
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 869	8 869	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	210	251	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	45	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	140	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	212	-	-
Räntekänslighet (%)	21	24	-	-

Nettoomsättning - hyra antennplats redovisas från 2024 som nettoomsättning, tidigare redovisades denna som övrig intäkt.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen samt genom en fast avgift, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Total intäkt för el under året, 114 207 kr.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Från 2024 tas en obligatorisk avgift ut för kabel-TV, vilket klassificeras som årsavgift.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 031 226	-	-	23 031 226
Upplåtelseavgifter	59 491 457	-	-	59 491 457
Fond, yttre underhåll	690 817	215 000	220 000	1 125 817
Balanserat resultat	192 622	-108 895	-220 000	-136 273
Årets resultat	106 105	-106 105	4 033	4 033
Eget kapital	83 512 227	0	4 033	83 516 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	83 727
Årets resultat	4 033
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 000
Totalt	-132 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	48 681
Balanseras i ny räkning	-83 559

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 379 146	4 093 661
Övriga rörelseintäkter	3	15 562	13 114
Summa rörelseintäkter		4 394 708	4 106 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 129 201	-1 850 102
Övriga externa kostnader	9	-190 240	-123 901
Personalkostnader	10	-83 302	-75 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-834 504	-834 464
Summa rörelsekostnader		-3 237 246	-2 883 606
RÖRELSERESULTAT		1 157 462	1 223 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88 151	388
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 241 580	-1 117 452
Summa finansiella poster		-1 153 429	-1 117 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 033	106 105
ÅRETS RESULTAT		4 033	106 105

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	114 307 126	115 042 222
Markanläggningar	13	2 584 871	2 684 279
Pågående projekt	14	3 273 926	0
Summa materiella anläggningstillgångar		120 165 923	117 726 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 165 923	117 726 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		543 432	520 339
Övriga fordringar	15	866 205	236 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	71 535	132 415
Summa kortfristiga fordringar		1 481 172	888 939
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 342 060	3 691 892
Summa kassa och bank		1 342 060	3 691 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 823 231	4 580 831
SUMMA TILLGÅNGAR		122 989 154	122 307 332

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 522 683	82 522 683
Fond för yttre underhåll		1 125 817	690 817
Summa bundet eget kapital		83 648 500	83 213 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-136 273	192 622
Årets resultat		4 033	106 105
Summa ansamlad förlust		-132 240	298 727
SUMMA EGET KAPITAL		83 516 260	83 512 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 000 000	27 500 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	27 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 500 000	10 000 000
Leverantörsskulder		936 421	324 357
Skatteskulder		4 951	21 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 031 523	948 774
Summa kortfristiga skulder		19 472 895	11 295 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 989 154	122 307 332

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 157 462	1 223 169
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	834 504	834 464
	1 991 966	2 057 633
Erhållen ränta	88 151	388
Erlagd ränta	-1 280 968	-1 038 972
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	799 149	1 019 049
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 737	-607 192
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	717 177	-53 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 580 064	358 270
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 273 926	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 273 926	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 693 862	-2 141 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 897 969	6 039 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 204 106	3 897 969

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Häl har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el, en fast avgift för el samt faktisk kostnad för kabel TV.

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	1 %
Markanläggningar	3,33 %

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 fond för yttre underhåll har gjorts för första gången 2024 vid bokslutet. Reservering är gjord med uppräknings utifrån den ekonomiska planen. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 510 068	1 438 116
Hysesintäkter bostäder	142 500	136 368
Hysesintäkter lokaler	1 918 763	1 903 882
Hysesintäkter p-plats	351 000	300 000
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt	160 801	167 936
Hyror reklamplats/antennplats	42 607	34 236
Intäkter kabel-TV	136 800	0
El	0	-23 067
El, moms	99 555	119 138
Elintäkter fasta	14 652	14 652
Summa	4 379 146	4 093 661

NOT 3, ÖVRIGA INTÄKTER

	2024	2023
Avfallshantering	6 348	7 000
Påminnelseavgift	900	840
Dröjsmålsränta	1 226	0
Andrahandsuthyrning	7 090	5 256
Öres- och kronutjämnning	-2	18
Summa	15 562	13 114

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	41 270
Fastighetsskötsel utöver avtal	50 646	104 816
Städning enligt avtal	70 596	61 253
Besiktningar	5 284	-57 408
Serviceavtal	28 501	21 202
Hissar	99 019	59 701
Summa	254 046	230 832

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	120 436	125 848
Fasader	66 081	0
Summa	186 517	125 848

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	120 235
Fönster	48 681	0
Summa	48 681	120 235

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	210 288	188 162
Uppvärmning	670 562	590 821
Vatten	153 369	115 796
Sophämtning/renhållning	109 369	110 164
Summa	1 143 588	1 004 942

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	78 571	73 874
Kabel-TV	181 858	59 988
Fastighetsskatt	235 940	234 382
Summa	496 369	368 244

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	11 507	13 710
Inkassokostnader	8 009	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	-300
Förvaltningsarvode enl avtal	76 183	75 592
Administration	76 541	34 899
Summa	190 240	123 901

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	65 000	52 000
Revisionsarvoden internrevisor	0	8 000
Arbetsgivaravgifter	18 302	15 140
Summa	83 302	75 140

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 239 864	1 117 452
Dröjsmålsränta	1 716	0
Summa	1 241 580	1 117 452

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 271 657	139 271 657
Årets inköp	0	0
Ingående nedskrivning	-17 920 290	-17 920 290
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 351 367	121 351 367
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 309 145	-5 574 099
Årets avskrivning	-735 096	-735 046
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 044 241	-6 309 145
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	114 307 126	115 042 222
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 989 000</i>	<i>47 989 000</i>
<i>Egna lägenheter ingår med</i>	<i>668 274</i>	<i>668 274</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	54 400 000	54 400 000
Summa	114 400 000	114 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 982 533	2 982 533
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 982 533	2 982 533
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-298 254	-198 836
Årets avskrivning	-99 408	-99 418
Utgående ackumulerad avskrivning	-397 662	-298 254
Utgående restvärde enligt plan	2 584 871	2 684 279

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	3 273 926	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	3 273 926	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 298	3 220
Momsavräkning	0	26 888
Klientmedel	0	206 077
Övriga kortfristiga fordringar	860	0
Transaktionskonto	353 850	0
Borgo räntekonto	508 197	0
Summa	866 205	236 185

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 637	100 499
Förutbet försäkr premier	33 330	31 916
Förutbet kabel-TV	30 568	0
Summa	71 535	132 415

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,52 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2028-06-01	3,86 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2025-06-01	2,45 %	12 500 000	12 500 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,49 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-01-13	3,75 %	5 000 000	5 000 000
Summa			37 500 000	37 500 000
Varav kortfristig del			17 500 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 500 000 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	56 979	0
Uppl kostn el	24 188	0
Uppl kostnad Värme	91 763	0
Uppl kostn räntor	71 946	0
Uppl ränta bokslut	0	111 334
Förutbet hyror/avgifter	670 647	760 640
Övriga uppl kostn och förutb int	116 000	76 800
Summa	1 031 523	948 774

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
Summa	40 000 000	40 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under första kvartalet har upplåtelseavtal tecknats för de tre nybyggda lägenheterna på Götgatan 3.

Underskrifter

Uppsala 25-04-23
Ort och datum

Eva Bjarman
Ordförande

Mats Carlstedt
Styrelseledamot

Josefin Palmqvist
Styrelseledamot

Vilmantas Giedraitis
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24-4-2025

Kirsi Kinanen Jansson
Revisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Häl

Org.nr 769606-9108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häl för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns 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 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 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.

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 Häl för räkenskapsåret 2024 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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.

Revisorns 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.

Uppsala den 24 april 2025


 Kirsi Kinanen Jansson
 Godkänd revisor