

Brf Hälsökällan 10

Org.nr: 769601-7966

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hälsokällan 10, organisationsnummer 769601-7966, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners (försäkringsgivare Bostadsrättern). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-11-28
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Styrelse

Ordförande	Ann-Christine Bolle	
Kassör	Ann-Margret Lövgren	
Vice Ordförande	Gustaf Derving	
Ledamot	Anna Häkkinen	
Ledamot	Maria Björkman	
Ledamot	Robert Eriksson	Avgått 241031
Suppleant	Elisabeth Svensson	

Revisor

Extern	Christer Eriksson
	Crowe Osborne AB
Intern revisor	Sebastian Isaksson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tina Eriksson och Joel Husberg

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-19.
På stämman deltog 10 medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-10-31.
Vid extrastämman beslutades om Val av ny ledamot och ordförande.

Information om fastigheten

Föreningens adress:
Markvardsgatan 6

Nybyggnadsår: 1929
Ombyggnadsår: 1997
Värdeår: 1972

Fastighetsbeteckning: Hälsokällan 10

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	10	355
2 rok	1	60
3 rok	6	553
4 rok	1	553
Summa	18	1 131

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en stamspolning i hela fastigheten.
Ett balkongräcke har ersatts i lägenhet 18 för att motsvara gällande krav.
Föreningen har planerat att måla taket under 2025 och detta kommer att delvis finansieras av ett banklån.
Preliminär kostnad 350tkr.
Årsavgiften har höjts med 5% 1 januari 2025.

Medlemsinformation

27 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 29

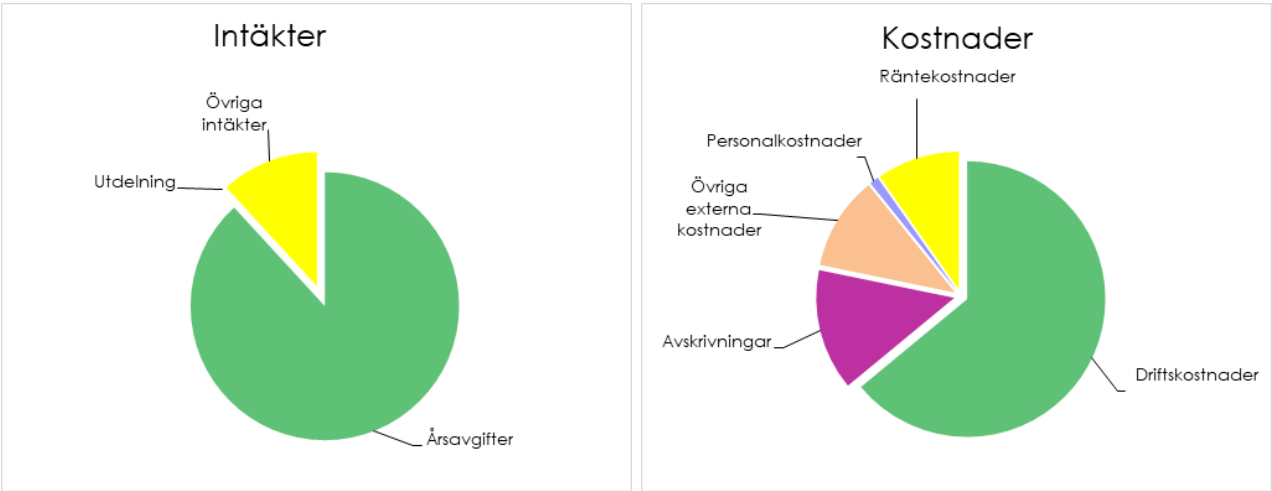
18 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	741	715	695	692
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 105	- 133	- 41	- 40
Soliditet¹, %	83	81	80	82
Balansomslutning, tkr	10 886	11 296	11 505	11 362
Sparande/kvm	71	84		
Räntekänslighet	2	3		
Energikostnad/kvm	242	215		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	1 506	1 768		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	91		
Skuldsättning/kvm	1 506	1 768		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	642	632	548	559

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
* Obligatoriskt tillägg för bredband ingår i årsavgiften.



Upplysning förlust
I resultatet ingår avskrivningar med 121 716 kr, exkluderat dessa blir resultatet + 16 885 kr. Föreningen har under året extraamorterat 250 000 kr för att minska långfristiga skulder samt höjt årsavgiften under 2024 med 5 %. Under 2025 planerar föreningen att måla taket och delvis finansiera detta genom ett banklån.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 455 919	1 835 253	1 141 200	-2 188 378	-132 898
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			181 800	-181 800	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-114 800	114 800	
Balanseras i ny räkning				-132 898	132 898
Årets resultat					-104 831
Belopp vid årets utgång	8 455 919	1 835 253	1 208 200	-2 388 276	-104 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 388 276
Årets resultat	- 104 831
Totalt	- 2 493 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 800
Balanseras i ny räkning	- 2 674 907
Totalt	- 2 493 107

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	740 728	714 913
Övriga rörelseintäkter		5 256	73 255
Summa Rörelseintäkter		745 984	788 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-547 522	-643 447
Övriga externa kostnader	3	-103 059	-86 616
Avskrivningar		-121 716	-121 726
Summa Rörelsekostnader		-772 297	-851 789
RÖRELSERESULTAT		-26 313	-63 621
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 673	9 215
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 375	-78 759
Summa Finansiella poster		-78 518	-69 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 831	-132 898
RESULTAT FÖRE SKATT		-104 831	-132 898
ÅRETS RESULTAT		-104 831	-132 898

fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 274 065	10 365 409
Inventarier, verktyg och installationer	5	213 664	244 036
Summa materiella anläggningstillgångar		10 487 729	10 609 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 489 729	10 609 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 334	0
Övriga fordringar		4 140	7 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 853	30 239
Summa kortfristiga fordringar		42 327	37 532
Kassa och bank			
Kassa och bank		353 660	649 086
Summa kassa och bank		353 660	649 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		395 987	686 618
SUMMA TILLGÅNGAR		10 885 716	11 296 063

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 291 172	10 291 172
Fond för yttre underhåll		1 208 200	1 141 200
Summa bundet eget kapital		11 499 372	11 432 372
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 388 276	-2 188 378
Årets resultat		-104 831	-132 898
Summa fritt eget kapital		-2 493 107	-2 321 276
SUMMA EGET KAPITAL		9 006 265	9 111 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	500 000
Summa långfristiga skulder		0	500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 703 490	1 499 710
Leverantörsskulder		43 001	30 436
Skatteskulder		31 058	55 944
Övriga skulder		0	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	101 902	96 777
Summa kortfristiga skulder		1 879 451	1 684 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 885 716	11 296 063

Penneo dokumentnycckel: Y08KR-UF8UY-MB63M-QM2EE-IHEI5-QLR1P

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-26 313	-63 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		121 716	121 726
Summa		95 403	58 104
Övriga finansiella poster		4 673	9 215
Erhållen ränta		184	267
Erlagd ränta		-83 375	-78 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 885	-11 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-4 795	4 840
Minskning av rörelseskulder		-9 296	-41 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 794	-47 611
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Depositioner		-2 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 000	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-296 220	-46 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-296 220	-46 220
Årets kassaflöde		-295 426	-93 831
Likvida medel vid årets början	10	649 086	742 918
Likvida medel vid årets slut	10	353 660	649 086

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Torktumlare	5	20
Värmeväxlare & expansionskärl	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	661 864	637 969
Balkongavgifter	18 336	16 800
Bredband	55 944	55 944
Markhyra	4 584	4 200
Totalt nettoomsättning	740 728	714 913

I årsavgiften ingår värme, vatten, el och sopor. Bredband är ett obligatoriskt tillägg till årsavgiften.

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	26 481	27 615
Uppvärmning	198 898	177 202
Vatten och avlopp	48 236	38 717
Sophämtning	48 022	40 544
Grovsopor/återvinning	339	1 239
Fastighetsstäd	28 533	28 587
Klottersanering	3 000	0
Snöröjning/sandning	4 375	4 375
Porttelefon	1 875	0
Bredband	56 312	33 023
TV	0	23 350
Försäkring	27 940	25 206
Försäkringsskador	0	114 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 340	28 602
Förbrukningsmaterial	4 692	254
Förbrukningsinventarier	4 997	0
Reparation och underhåll	0	55 000
Reparation och underhåll tak	0	9 781
Reparation och underhåll portar och lås	0	1 273
Reparation och underhåll tvättstuga	0	2 363
Reparation och underhåll VVS	15 438	24 510
Reparation och underhåll gård/trädgård	564	6 026
Reparation- och underhållsmaterial	0	1 781
Reparation balkonger/altaner	48 480	0
Totalt driftkostnader	547 522	643 447

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	4 490	4 490
Arvode ekonomisk förvaltning	39 096	38 112
Extra ekonomisk förvaltning	1 957	6 051
Revisionsarvode	19 500	18 375
Telefon	3 279	5 731
Tele- och datakommunikation	2 438	0
Konsultarvode	2 994	0
Bankkostnader	5 251	5 188
Inkassokostnader	3 539	1 768
Övriga administrativa kostnader	1 600	0
Föreningsomkostnader	12 055	6 621
Övriga kostnader	6 860	279
Totalt övriga externa kostnader	103 059	86 616

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	8 424 442	8 424 442
Anskaffningsvärde mark	3 536 627	3 536 627
Markanläggningar	710 440	710 440
Utgående anskaffningsvärden	12 671 509	12 671 509
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 306 100	- 2 214 756
Årets avskrivningar	- 91 344	- 91 344
Utgående avskrivningar	-2 397 444	-2 306 100
Utgående redovisat värde	10 274 065	10 365 409
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
	60 600 000	60 600 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	496 022	496 022
Utgående anskaffningsvärden	496 022	496 022
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 251 987	- 221 605
Årets avskrivningar	- 30 371	- 30 382
Utgående avskrivningar	- 282 358	- 251 987
Utgående redovisat värde	213 664	244 035

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	9 576	8 788
Telenor	14 344	13 703
FRUBO AB	3 443	3 258
Bostadsrätterna	4 490	4 490
Summa	31 853	30 239

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 15603615	2025-03-28	4,3 %	321 960	596 840
SEB 16278548	2025-08-28	4,32 %	450 000	468 000
SEB 35104593	2025-07-28	4,3 %	431 530	434 870
SEB 46410610	2025-01-28	2,14 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 703 490	1 999 710
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 703 490	-1 499 710
			0	500 000

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld som ska amorteras inom ett år klassificeras som kortfristig skuld. Avsikten är att förlänga samtliga krediter. Den årliga amortering uppgår till 46 220 kr. Under 2024 extraamorterade föreningen även 250 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	2 577	3 956
Förskottsbet avgift/hyra	50 433	47 438
Ellevio AB	1 616	1 327
Fortum Markets AB	968	979
Städjouren i Stockholm	2 383	2 376
Stockholm och Vatten	16 066	12 644
Stockholm Exergi	26 053	27 323
PreZero Recykling AB	0	499
Telavox AB	181	235
Frubo AB	1 625	0
Summa	101 902	96 777

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000
Summa:	4 100 000	4 100 000

Not 10. Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	353 660	649 086
Belopp vid årets slut	353 660	649 086

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann-Christine Larsson Bolle

Ann-Margret Löfgren

Gustaf Derving

Anna Häkkinen

Maria Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Crowe Osborn AB
Christer Eriksson

Sebastian Isaksson

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GUSTAF DERVING

Undertecknare 1

Serienummer: 83de6c619ec8a3[...]9b9998236de39

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-02 13:23:29 UTC



ANN-CHRISTINE LARSSON BOLLE

Undertecknare 1

Serienummer: 43565353808896[...]b34711e924d1d

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-02 13:25:33 UTC



ANN-MARGRET LÖVGREN

Undertecknare 1

Serienummer: 374e5e41aee8d0[...]4f755dff76d7b

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-04-02 13:30:50 UTC



ANNA HÄKKINEN

Undertecknare 1

Serienummer: ebf5c3b832edb1[...]b7936b5e65509

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-04-02 13:37:22 UTC



MARIA BJÖRKMAN

Undertecknare 1

Serienummer: a0f0ae620d51ef[...]a969d6519ce9d

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-04-02 13:48:16 UTC



SEBASTIAN ISAKSSON

Undertecknare 2

Serienummer: 20da51d3135ead[...]9499cc10042bf

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-02 15:03:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTER ERIKSSON

Undertecknare 2

Serienummer: 213b98c52142b1[...]aafcd46654311

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-02 15:39:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.