

# Brf Hälsökällan 10

Org.nr: 769601-7966

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hälsokällan 10, organisationsnummer 769601-7966, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

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

### **Styrelse**

Ordförande	Claudia Allerholm
Ledamot	Adam Johnsson
Ledamot	Filip Lodding Bondy
Ledamot	Isabelle Entenza
Suppleant	Ann-Christine Bolle
Suppleant	Per Almhorn Anderberg

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-13.

### **Revisor**

Intern Moses Isik

Revisorssuppleant Ann-Margret Löfgren

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Natascha Lodding Bondy sammankallande, och Robert Eriksson

### Information om fastigheten

Föreningens adress:  
Markvardsgatan 6

Nybyggnadsår: 1929  
Ombyggnadsår: 1997  
Värdeår: 1972

Fastighetsbeteckning: Hälsokällan 10

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	10	355
2 rok	1	60
3 rok	6	553
4 rok	1	163
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>1 131</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 18**

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman fastställdes en ny styrelse.

Ny fjärrvärmecentral installerades och även ett nytt expansionskärl. En läcka i taket upptäcktes vid kraftigt regn och åtgärdades i den lägenhet som det berördes. Efter utredning fattades det beslut att åtgärda och reparera den del av taket det berörde under 2022 när väderförhållanden är bättre lämpade. Stuprör mot gata byttes ut samt reparation av värmekablar utfördes.

I föreningens gemensamma tvättstuga byttes torkskåpet ut då den tidigare ansågs vara i utjänt skick.

Frubo AB tog över den ekonomiska förvaltningen samt föreningen övergick till ett digitalt bokningssystem för gemensamma utrymmen.

Den ordinarie årsavgiften har även varit oförändrad 2021.

Upprättande av underhållsplan via konsult.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 28  
Tillkommande medlemmar under året 6  
Avgående medlemmar under året 6  
Under året har 4 överlåtelser skett.

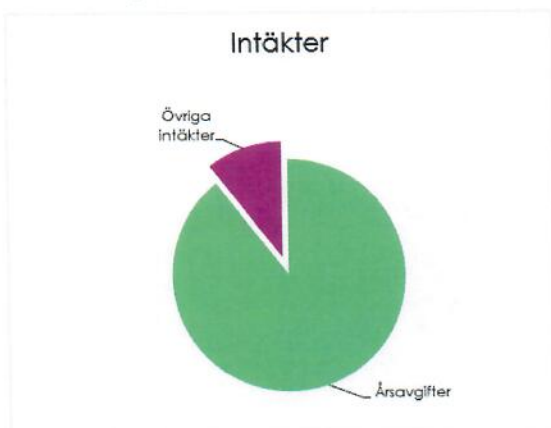
**18 bostadsrätter**

**28 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	692	694
Resultat efter finansiella poster, tkr	-40	3
Soliditet <sup>1</sup> , %	82	84
Balansomslutning, tkr	11 362	11 117
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	559	561

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



## 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	727 800		-1 694 244
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			115 800	-115 800	
Balanseras i ny räkning				-1 694 244	1 694 244
Årets resultat					-39 797
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 455 919</b>	<b>1 835 253</b>	<b>843 600</b>	<b>-1 810 044</b>	<b>-39 797</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 810 044
Årets resultat	-39 797
<b>Totalt</b>	<b>1 770 247</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	115 800
Balanseras i ny räkning	1 654 447
<b>Totalt</b>	<b>1 770 247</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	691 582	694 240
Övriga rörelseintäkter		0	11 805
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>691 582</b>	<b>706 045</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-503 785	-516 837
Övriga externa kostnader	3	-106 788	-57 722
Personalkostnader		-10 000	-12 180
Avskrivningar		-95 924	-97 934
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-716 497</b>	<b>-684 673</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-24 915</b>	<b>21 372</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-168	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 714	-18 044
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-14 882</b>	<b>-18 044</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-39 797</b>	<b>3 328</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-39 797</b>	<b>3 328</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-39 797</b>	<b>3 328</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	10 548 097	10 639 441
Inventarier, verktyg och installationer	5	224 728	6 558
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 772 825</b>	<b>10 645 999</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 772 825</b>	<b>10 645 999</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 608	3 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 298	25 015
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 906</b>	<b>28 618</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		557 213	442 301
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>557 213</b>	<b>442 301</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>589 119</b>	<b>470 919</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 361 944</b>	<b>11 116 918</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 291 172	10 291 172
Fond för yttre underhåll		843 600	727 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 134 772</b>	<b>11 018 972</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-112 472	0
Årets resultat		-1 737 369	-1 694 244
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 849 841</b>	<b>-1 694 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 284 931</b>	<b>9 324 728</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 545 930	1 638 370
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 545 930</b>	<b>1 638 370</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	46 220	0
Leverantörsskulder		303 099	31 698
Skatteskulder		52 034	50 558
Övriga skulder		360	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	129 370	71 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>531 083</b>	<b>153 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 361 944</b>	<b>11 116 918</b>



# Noter

## Redovisningsprinciper

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

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 1. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	619 368	619 368
Balkongavgifter	12 478	15 136
Bredband	55 944	55 944
Markhyra	3 792	3 792
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>691 582</b>	<b>694 240</b>

<b>Not 2. Drifkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	36 104	22 085
Uppvärmning	158 896	137 921
Vatten och avlopp	28 849	26 948
Sophämtning	32 226	20 982
Sotning	0	27 765
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	1 200
Grovsopor/återvinning	0	5 744
Fastighetsstäd	26 268	28 524
Snöröjning/sandning	11 751	4 375
Bredband	37 140	54 812
TV	19 172	0
Försäkring	21 212	20 136
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 262	25 772
Förbrukningsmaterial	309	0
Förbrukningsinventarier	32 296	355
Reparation och underhåll	0	69 985
Reparation och underhåll byggnad	33 513	0
Reparation och underhåll tak	0	7 375
Reparation och underhåll portar och lås	500	12 421
Reparation och underhåll trapphus	0	30 035
Reparation och underhåll tvättstuga	3 996	795
Reparation och underhåll VVS	25 000	9 143
Reparation och underhåll gård/trädgård	6 176	10 464
Reparation- och underhållsmaterial	4 116	0
<b>Totalt drifkostnader</b>	<b>503 785</b>	<b>516 837</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Medlems- och föreningsavgifter	4 380	0
Arvode ekonomisk förvaltning	34 992	0
Extra ekonomisk förvaltning	2 000	0
Telefon	2 815	0
Konsultarvode	40 372	10 869
Bankkostnader	4 514	3 587
Inkassokostnader	703	0
Övriga administrativa kostnader	0	42 766
Föreningsomkostnader	10 166	500
Övriga kostnader	6 846	0
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>106 788</b>	<b>57 722</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	8 424 442	8 424 442
Anskaffningsvärde mark	3 536 627	3 536 627
Markanläggningar	710 440	710 440
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>12 671 509</b>	<b>12 671 509</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 032 068	- 1 840 690
Årets avskrivningar	- 91 344	- 91 344
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 123 412</b>	<b>-1 932 034</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 548 097</b>	<b>10 739 475</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
	<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>

<b>Not 5. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	192 272	192 272
Inköp	222 750	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>415 022</b>	<b>192 272</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 185 714	- 179 129
Årets avskrivningar	- 4 580	- 6 585
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-190 294</b>	<b>-185 714</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>224 728</b>	<b>6 558</b>

<b>Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	7 139	6 932
Telenor	13 703	13 703
FRUBO AB	3 036	0
Bostadsrätterna	4 420	4 380
<b>Summa</b>	<b>28 298</b>	<b>25 015</b>

#### **Not 7. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>
SEB 15603615	2022-09-28	0,86 %	646 600	671 480
SEB 16278548	2022-08-28	0,87 %	504 000	522 000
SEB 35104593	2023-07-28	0,86 %	441 550	444 890
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 592 150</b>	<b>1 638 370</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-46 220	0
			<b>1 545 930</b>	<b>1 638 370</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 1 361 050 kr.

<b>Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Uppl kostn/förutb intäkt	0	21 610
Upplupna utgiftsräntor	649	0
Förskottsbet avgift/hyra	68 847	49 954
Ellevio AB	1 576	0
Fortum Markets AB	3 597	0
Städjouren i Stockholm	2 388	0
Stockholm och Vatten	9 705	0
Stockholm Exergi	24 181	0
Ersättning till styrelsen	18 426	0
<b>Summa</b>	<b>129 369</b>	<b>71 564</b>

<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000
<b>Summa:</b>	<b>4 100 000</b>	<b>4 100 000</b>

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

\_\_\_\_\_  
Claudia Allerholm

\_\_\_\_\_  
Adam Johnsson

\_\_\_\_\_  
Filip Lodding Bondy

\_\_\_\_\_  
Isabelle Entenza

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

\_\_\_\_\_  
Moses Isik  
Intern revisor



# Verifikat

Titel: 240 Årsredovisning 2 2021

ID: f564f430-cf9a-11ec-84fa-b15433000c00

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-05-09

## Underskrifter

Brf Hälsökällan 10  
Claudia Allerholm  
claudia.allerholm@gmail.com  
Signerat: 2022-05-09 15:37 BankID CLAUDIA ALLERHOLM

Brf Hälsökällan 10  
Filip Lodding Bondy  
filip.lodding-bondy@altor.com  
Signerat: 2022-05-09 20:51 BankID Filip Lodding Bondy

Revisor  
Moses Isik  
moses.isik@appliedvalue.com  
Signerat: 2022-05-09 23:34 BankID MOSES ISIK

Brf Hälsökällan 10  
Isabelle Entenza  
isabelle.entenza@gmail.com  
Signerat: 2022-05-09 20:06 BankID ISABELLE ENTENZA

Brf Hälsökällan 10  
Adam Johnsson  
johnsson.adam@outlook.com  
Signerat: 2022-05-09 21:44 BankID ADAM JOHNSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
240 Årsredovisning 2021 2.pdf	150.8 kB	1428 1752 2799 1989 7f56 4167 cf1f c5e2 4f32 7665 b56b c739 bb5b d73d c8ab 60f3

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-05-09	15:25	Skapat   Linda Carsk, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2022-05-09	15:37	Signerat   Claudia Allerholm, Brf Hälsökällan 10 Genomfört med: BankID av CLAUDIA ALLERHOLM. IP: 83.249.2.216
2022-05-09	20:06	Signerat   Isabelle Entenza, Brf Hälsökällan 10 Genomfört med: BankID av ISABELLE ENTENZA. IP: 85.230.191.76
2022-05-09	20:51	Signerat   Filip Lodding Bondy, Brf Hälsökällan 10 Genomfört med: BankID av Filip Lodding Bondy. IP: 85.230.85.248



## Händelser

2022-05-09	21:44	Signerat   Adam Johnsson, Brf Hälsokällan 10 Genomfört med: BankID av ADAM JOHNSSON. IP: 193.45.95.20
2022-05-09	23:34	Signerat   Moses Isik, Revisor Genomfört med: BankID av MOSES ISIK. IP: 85.230.178.73



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15

# Revisionsberättelse

Till bolagstämman i BRF hälsokällan, 769601-7966

## *Rapport om årsredovisningen*

### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen BRF Hälsokällan för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF hälsokällans finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Brf Hälsokällan.

### **Grund för uttalande**

Jag har gått igenom detaljerade resultat- och balansräkningar och jämfört dem mot tidigare år och ser inga avvikande siffror som ger skäl till annan slutsats.

### **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 nödvändiga för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål har varit 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 med dessa mått alltid kommer att upptäcka väsentliga felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstas och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund av årsredovisningen.

## *Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*

### **Uttalanden**

Utöver min revision har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hälsokällan för år 2021 samt av förslaget till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust. Jag tillstyrker att

bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Uttalanden

Jag har utfört revisionen baserat på den dokumentation som skickats till mig genom externa firman Frubo AB som har som uppdrag att sköta den löpande ekonomiska förvaltningen. Jag anser att revisionbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 revisionbevis för att med 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 ersättningskyldighet mot BRF:en
- På något annat sätt handlar i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

Mitt mål har varit 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 med dessa mått alltid kommer att upptäcka väsentliga felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstas och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund av årsredovisningen.

Stockholm den 9 maj 2022



Moses Isik