

Brf Hälsökällan 10

Org.nr: 769601-7966

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



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 2022-01-01 - 2022-12-31. 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	Robert Eriksson
Sekreterare	Ann-Christine Larsson Bolle
Kassör	Ann-Margret Löfgren
Ledamot	Filip Lodding Bondy
Ledamot	Adam Johnsson
Suppleant	Evelina Flodkvist

Revisor

Extern	Christer Eriksson Crowe Osborne AB
Intern	Brigita Livaja

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16

Extra stämma hölls 2023-01-03

Vid extrastämman beslutades om att anlita Christer Eriksson, Crowe Osborne AB, som extern revisor.

Revisorssuppleant Brigita Livaja

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Bolle sammankallande, och Tina 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 ²
1 rok	10	355
2 rok	1	60
3 rok	6	553
4 rok	1	163
Summa	18	1 131
Totalt antal bostadslägenheter:		18

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under tidigare styrelse upptogs det i januari ett lån på 500.000 kronor för byte av värmecentral i november 2021. Under året har OVK utförts i fastigheten samt service av befintliga gasledning i källaren inklusive inspektion av lägenheter med gas.

Miljöförvaltningen har under året genomfört besiktning av egenkontrollen av fastigheten och anmärkningar har åtgärdats.

Den ordinarie årsavgiften har varit oförändrad under 2022, men styrelsen beslutade om en ökning av ordinarie årsavgift för 2023 med tre procent som träder i kraft 1/1-2023.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 28
Tillkommande medlemmar under året 5
Avgående medlemmar under året 4
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtiits.

18 bostadsrätter

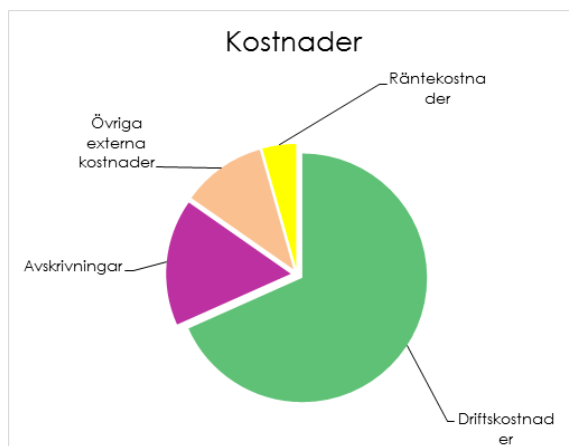
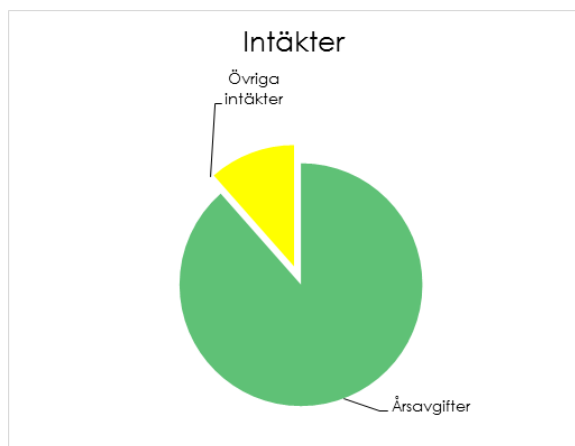
29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	695	692	694
Årsavgifter, tkr	635	632	635
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	-40	3
Soliditet, %	80	82	84
Balansomslutning, tkr	11 505	11 362	11 117

Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta 548 559 561



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 455 919	1 835 253	843 600	-1 810 044	-39 797
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			115 800	-115 800	
Balanseras i ny räkning				-39 797	39 797
Årets resultat					-40 937
Belopp vid årets utgång	8 455 919	1 835 253	959 400	-1 965 641	-40 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 965 641
Årets resultat	-40 937
Totalt	-2 006 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	181 800
Balanseras i ny räkning	-2 188 378
Totalt	-2 006 578

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	694 983	691 582
Övriga rörelseintäkter		4 836	0
Summa Rörelseintäkter		699 819	691 582
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-521 659	-503 785
Övriga externa kostnader	3	-66 154	-106 788
Personalkostnader		0	-10 000
Avskrivningar		-122 654	-95 924
Summa Rörelsekostnader		-710 467	-716 497
RÖRELSERESULTAT		-10 648	-24 915
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 046	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	-168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 360	-14 714
Summa Finansiella poster		-30 289	-14 882
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-40 937	-39 797
RESULTAT FÖRE SKATT		-40 937	-39 797
ÅRETS RESULTAT		-40 937	-39 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 456 753	10 548 097
Inventarier, verktyg och installationer	5	274 418	224 728
Summa materiella anläggningstillgångar		10 731 171	10 772 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 731 171	10 772 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 919	0
Övriga fordringar		11 446	3 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 007	28 298
Summa kortfristiga fordringar		42 372	31 906
Kassa och bank			
Kassa och bank		742 918	557 213
Summa kassa och bank		742 918	557 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		785 290	589 119
SUMMA TILLGÅNGAR		11 516 461	11 361 944

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 291 172	10 291 172
Fond för yttre underhåll		959 400	843 600
Summa bundet eget kapital		11 250 572	11 134 772
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 965 641	-1 810 044
Årets resultat		-40 937	-39 797
Summa fritt eget kapital		-2 006 578	-1 849 841
SUMMA EGET KAPITAL		9 243 994	9 284 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	500 000	0
Summa långfristiga skulder		500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 545 930	1 592 150
Leverantörsskulder		58 628	303 099
Skatteskulder		53 604	52 034
Övriga skulder		1 440	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	112 865	129 370
Summa kortfristiga skulder		1 772 467	2 077 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 516 461	11 361 944

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	619 368	619 368
Balkongavgifter	15 456	12 478
Bredband	55 944	55 944
Markhyra	4 215	3 792
Totalt nettoomsättning	694 983	691 582

Not 2. Driftkostnader	2022	2021
Fastighetsel	69 893	36 104
Uppvärmning	152 257	158 896
Vatten och avlopp	31 348	28 849
Sophämtning	36 440	32 226
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	7 500	0
Grovsopor/återvinning	519	0
Fastighetsstäd	28 620	26 268
Klottersanering	7 510	0
Snöröjning/sandning	4 375	11 751
Bredband	37 351	37 140
TV	19 172	19 172
Försäkring	22 419	21 212
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 292	26 262
Förbrukningsmaterial	1 864	309
Förbrukningsinventarier	0	32 296
Reparation och underhåll	13 182	0
Reparation och underhåll byggnad	0	33 513
Reparation och underhåll tak	41 788	0
Reparation och underhåll portar och lås	2 981	500
Reparation och underhåll tvättstuga	0	3 996
Reparation och underhåll VVS	17 275	25 000
Reparation och underhåll gård/trädgård	2 946	6 176
Reparation- och underhållsmaterial	2 477	4 116
Övriga reparationer	-8 113	0
Reparation el	2 563	0
Totalt driftkostnader	521 659	503 785

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter	4 420	4 380
Arvode ekonomisk förvaltning	36 432	34 992
Extra ekonomisk förvaltning	5 583	2 000
Telefon	3 231	2 815
Advokat- och rättegångskostnader	15 577	0
Konsultarvode	0	40 372
Bankkostnader	4 916	4 514
Inkassokostnader	582	703
Föreningsomkostnader	-7 961	10 166
Övriga kostnader	3 374	6 846
Totalt övriga externa kostnader	66 154	106 788

Not 4. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 123 412	- 2 032 068
Årets avskrivningar	- 91 344	- 91 344
Utgående avskrivningar	-2 214 756	-2 123 412
Utgående redovisat värde	10 456 753	10 548 097
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	25 000 000
	60 600 000	38 600 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	415 022	192 272
Inköp	81 000	222 750
Utgående anskaffningsvärden	496 022	415 022
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 190 294	- 185 714
Årets avskrivningar	- 31 310	- 4 580
Utgående avskrivningar	-221 604	-190 294
Utgående redovisat värde	274 418	224 728

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	7 638	7 139
Telenor	13 703	13 703
FRUBO AB	3 176	3 036
Bostadsrätterna	4 490	4 420
Summa	29 007	28 298

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB 15603615	2023-03-28	1,87 %	621 720	646 600
SEB 16278548	2023-08-28	3,46 %	486 000	504 000
SEB 35104593	2023-07-28	0,86 %	438 210	441 550
SEB 1032695	2025-01-28	2,14 %	500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			2 045 930	1 592 150
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 545 930	-46 220
			500 000	1 545 930

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 0 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 907	649
Förskottsbet avgift/hyra	51 397	68 847
Ellevio AB	4 059	1 576
Fortum Markets AB	17 314	3 597
Städjuren i Stockholm	2 376	2 388
Stockholm och Vatten	11 466	9 705
Stockholm Exergi	24 001	24 181
PreZero Recykling AB	344	0
Ersättning till styrelsen	0	18 426
Summa	112 864	129 369

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000
Summa:	4 100 000	4 100 000

Underskrifter

den _____ / _____ 2023

Robert Eriksson

Ann-Christine Larsson Bolle

Ann-Margret Löfgren

Filip Lodding Bondy

Adam Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Crowe Osborne AB

Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

Brigita Livaja
Intern revisor

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."

ANN-CHRISTINE LARSSON BOLLE

Undertecknare 1

Serienummer: 19650908xxxx

IP: 87.196.xxx.xxx

2023-04-27 13:04:54 UTC



Karl Björn Robert Eriksson

Undertecknare 1

Serienummer: 19830805xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-27 13:06:55 UTC



ADAM JOHNSON

Undertecknare 1

Serienummer: 19921030xxxx

IP: 193.45.xxx.xxx

2023-04-27 15:43:18 UTC



ANN-MARGRET LÖVGREN

Undertecknare 1

Serienummer: 19450101xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-04-28 07:05:51 UTC



Filip Lodding Bondy

Undertecknare 1

Serienummer: 19890521xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-05-01 08:23:18 UTC



BRIGITA LIVAJA

Undertecknare 2

Serienummer: 19890208xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-03 14:06:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: BVQOE-6FYUY-EUU4U-K4JEM-2BFGO-SCEFD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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: 19670531xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-05-04 10:22:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>