

Årsredovisning för

Brf Hälsokällan 9

769617-2118

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Marcus Angelstig	Ledamot (t.o.m. 2021-05-04)
Gila Eriksson	Ledamot (t.o.m. 2021-05-04), suppleant (fr.o.m. 2021-12-11)
P-G Färnlund	Suppleant (fr.o.m. 2021-12-11)
Manuel Mäkinen	Ledamot (fr.o.m. 2021-12-11)
Dmitry Palagin	Ordförande (t.o.m. 2021-05-04), ledamot (fr.o.m. 2021-05-04)
Louise Persson Stiernswärd	Ledamot (t.o.m. 2021-12-11)
Henrik Sandén	Ledamot (t.o.m. 2021-05-24), ordförande (2021-05-24-2021-12-11)
Thomas Stenqvist	Ledamot (fr.o.m. 2021-05-04), ordförande (fr.o.m. 2021-12-17)
Kristian Ullakko-Haaraoja	Ledamot (fr.o.m. 2021-12-11)

Barbro Wikman valdes till revisor vid årsstämman den 4 maj 2021.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Ekonomisk förvaltning	SaveTime Ekonomikonsult AB
Service av hiss	ManKan Hiss AB
Besiktning av hiss	Dekra
Elleverantör	Fortum
Fjärrvärmeleverantör	Stockholm Exergi
Återvinning	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Snöröjning av tak	PFF Plåt Fastighetsförvaltning Friskvård
Entrémattor	Elis
Internet	Tele2
Kabel-TV	Tele2
Försäkring	Länsförsäkringar

Föreningen har ingen inhyrd teknisk förvaltning eller trädgårdsskötsel. Dock har medlemmarna P-G Färnlund och Gerd Larsson återigen ställt upp och utfört ett fantastiskt arbete avseende underhålls- och reparationsarbete på fastigheten respektive skötsel av växter och blommor på föreningens innergård.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Verksamhet/ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och i förekommande fall lokal åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden och ett antal arbetsmöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 4 maj 2021. En extrastämma för att göra fyllnadsval till styrelsen efter årets flyttar hölls 11 december 2021.

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Föreningen äger 1 fastighet med 16 bostadslägenheter och 3 lokaler som har en total bruksarea om 1 119 kvm. Av de 16 bostadslägenheterna är 1 hyresrätt. Fastigheten är uppförd år 1900. Senaste stambytet utfördes 1986. Fastighetens gatuadresser är Markvardsgatan 4 och Markvardsgatan 4A, 113 53 Stockholm.

Medlemsinformation

Under året har fyra överlåtelse skett.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

Ett antal underhållsinsatser genomfördes. Fastighetslånet flyttades från Handelsbanken till SEB med en fast ränta under två år. Styrelsen har kollat på möjligheterna att renovera trapphuset. Verksamheten i lokalerna har återhämtat sig efter coronakrisen. Uppskjutna hyror är nu betalda.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	924 654	953 349	938 300	959 208	960 624
Resultat efter finansiella poster	111 490	87 403	64 016	-22 539	148 954
Soliditet, %	88	88	87	87	82
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	565	565	598	631
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 394	4 394	4 394	4 394	7 126
Ränta/kvm bostadsrättsyta	37	53	52	75	73
Värmekostnad/kvm totalyta	156	141	150	151	150

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balkong fond	Uppl. avg.	Yttre rep. fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 400 954	803 751	3 696 761	1 467 287	-218 237	87 403
Dispos. av föregående årstämmobeslut					87 403	-87 403
Avsättning yttre fond				104 286	-104 286	
Årets resultat						111 490
Belopp vid årets slut	23 400 954	803 751	3 696 761	1 571 573	-235 120	111 490

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-235 120
årets resultat	111 490
Totalt	-123 630
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	104 286
balanseras i ny räkning	-227 916
Summa	-123 630

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	924 654	953 349
Övriga rörelseintäkter		9 202	3 485
Summa rörelseintäkter		933 856	956 834
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-634 663	-656 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 339	-176 050
Summa rörelsekostnader		-799 002	-832 760
Rörelseresultat		134 854	124 074
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 043	5 769
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 503	2 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 910	-44 935
Summa finansiella poster		-23 364	-36 671
Resultat efter finansiella poster		111 490	87 403
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		111 490	87 403
Skatter			
Årets resultat	4	111 490	87 403

spw

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 636 603	30 775 585
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	272 364	297 721
Summa materiella anläggningstillgångar		30 908 967	31 073 306
Summa anläggningstillgångar		30 908 967	31 073 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		119 668	170 717
Övriga fordringar		54	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 983	85 640
Summa kortfristiga fordringar		217 705	256 408
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 408 624	2 071 729
Summa kassa och bank		2 408 624	2 071 729
Summa omsättningstillgångar		2 626 329	2 328 137
SUMMA TILLGÅNGAR		33 535 296	33 401 443

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	6	27 901 466	27 901 466
Yttre reparationsfond		1 571 573	1 467 287
Summa bundet eget kapital		29 473 039	29 368 753
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-235 120	-218 237
Årets resultat		111 490	87 403
Summa fritt eget kapital		-123 630	-130 834
Summa eget kapital		29 349 409	29 237 919
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 700 000	3 700 000
Summa långfristiga skulder		3 700 000	3 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 292	54 479
Skatteskulder		109 448	108 136
Övriga skulder		10 239	10 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 908	290 790
Summa kortfristiga skulder		485 887	463 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 535 296	33 401 443

[Signature]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnadsinventarier	10
-Inventarier	20



Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	475 768	475 768
Hysesintäkter, bostäder	74 448	74 448
Hysesintäkter, lokaler	353 063	381 758
Bredband	21 375	21 375
	924 654	953 349

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tomträttsavgäld	132 000	132 000
Uppvärmning	173 927	157 247
El	47 188	37 358
Vatten och avlopp	30 061	28 089
Hiss	5 200	4 905
Sophämtning	20 853	19 680
Städning	21 355	41 826
Kabel-TV och Bredband	32 379	32 458
Hyra av mattor	5 377	9 819
Snöröjning	7 703	4 314
Fastighetsförsäkring	36 233	35 207
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 178	3 557
	514 454	506 460

Reparationer och underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Värme	4 314	9 255
Tvättstugan	379	12 765
Hissar	10 070	0
Huskropp	2 061	26 691
	16 824	48 711

Planerade underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
	0	0
	0	0

Handwritten signature

Administrativa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Telefon och porto	496	288
Revisionsarvode	12 825	12 325
Kameral förvaltning	31 448	31 360
Bankkostnader	1 814	1 799
Övriga kostnader	1 838	1 283
	<u>48 421</u>	<u>47 055</u>

Fastighetsskatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	54 964	54 484
	<u>54 964</u>	<u>54 484</u>

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	111 490	87 403
Avsättning till yttre underhållsfond	-104 286	-104 286
Resultat efter fondering	<u>7 204</u>	<u>-16 883</u>

for

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 677 746	16 677 746
	16 677 746	16 677 746
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 147 845	-1 008 865
-Årets avskrivning enligt plan	-138 982	-138 980
	-1 286 827	-1 147 845
Byggnadsinventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	117 087	117 087
	117 087	117 087
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-117 087	-105 373
-Årets avskrivning enligt plan	0	-11 714
	-117 087	-117 087
Inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	507 138	507 138
	507 138	507 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-209 417	-184 061
-Årets avskrivning enligt plan	-25 357	-25 356
	-234 774	-209 417
Mark	15 245 684	15 245 684
Redovisat värde vid årets slut	30 908 967	31 073 306

Not 6 Medlemsinsatser

Inbetalda insatser	23 400 954
Upplåtelseavgifter	3 696 761
Balkongfond	803 751

Summa 27 901 466



Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
SEB 45263754, ränta 0,81 % ffd 2023-01-28	3 700 000	0
Stadshypotek 347731, ränta 1,200 % ffd 2021-01-30	0	3 700 000
	3 700 000	3 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

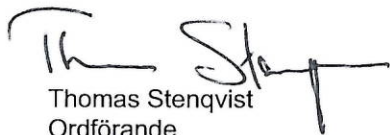
Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda pantar och säkerheter	12 200 000	12 200 000

22

Underskrifter

Stockholm den 19/4 2022



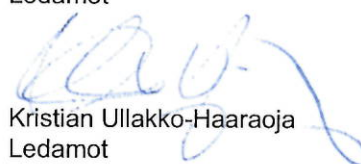
Thomas Stenqvist
Ordförande



Manuel Mäkinen
Ledamot



Dmitry Palagin
Ledamot



Kristian Ullakko-Haaraoja
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2022



Barbro Wikman
Godkänd revisor
Moore Allegretto AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hälsokällan 9
Org.nr 769617-2118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälsokällan 9 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed 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 Hälsokällan 9 för räkenskapsåret 2021 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

SPN

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:

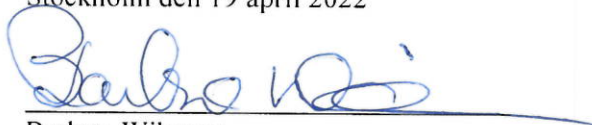
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 19 april 2022



Barbro Wikman
Godkänd revisor