

Årsredovisning för
Brf Hälsokällan 9
769617-2118

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

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:

Magnus Almén	Ledamot (t.o.m. 2020-05-05)
Marcus Angelstig	Ledamot
Gila Eriksson	Ledamot
Dmitry Palagin	Ordförande
Louise Persson Stiernswärd	Ledamot (fr.o.m. 2020-05-05)
Henrik Sandén	Ledamot (fr.o.m. 2020-05-05)

Barbro Wikman valdes till revisor vid årsstämman den 5 maj 2020.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Ekonomisk förvaltning	SaveTime Ekonomikonsult AB
Service av hiss	Stockholm Hiss- & Elteknik 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 (tidigare Berendsen)
Internet	ComHem
Kabel-TV	ComHem
Försäkring	Länsförsäkringar

Föreningen har ingen inhyrd teknisk förvaltning eller trädgårdsskötsel. Dock har medlemmarna P-G Färlund 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 fem protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 5 maj 2020.

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 två överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

MA DP

SG JB
JS

Ett antal underhållsinsatser genomfördes under året, så som reparation av båda tvättmaskinerna i tvättstugan, underhåll och målning av porten mot gatan, målning av källardörren mot gården, underhåll av taket över ingången till gårdshuset samt underhåll av dörren till en av lokalerna. Obligatorisk kontroll och sotning av rökkanaler genomfördes.

På förvaltningsfronten har samarbetet med Suez upphört, avtalet med Berendsen omförhandlats samt städleverantören bytts till Smart Förvaltning Sverige AB.

Coronakrisen gjorde att årsstämman fick byta format under 2020 och orsakade extra administrativt jobb för styrelsen. Föreningen påverkades dock inte avsevärt och läget ser ut att vara stabilt nu.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	953 349	938 300	959 208	960 624	946 219
Resultat efter finansiella poster	87 403	64 016	-22 539	148 954	76 758
Soliditet, %	88	87	87	82	82
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	565	598	631	615
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 394	4 394	4 394	7 126	7 126
Ränta/kvm bostadsrättsyta	53	52	75	73	120
Värmekostnad/kvm totalyta	141	150	151	150	154

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	1 363 001	-177 967	64 016
Dispos. av föregående årstämmobeslut					64 016	-64 016
Avsättning yttre fond				104 286	-104 286	
Årets resultat						87 403
Belopp vid årets slut	23 400 954	803 751	3 696 761	1 467 287	-218 237	87 403

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-218 237
årets resultat	87 403
Totalt	-130 834
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	104 286
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-
balanseras i ny räkning	-235 120
Summa	-130 834

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

DP

M
P. Z
JPS

Sty

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	953 349	938 300
Övriga rörelseintäkter		3 485	6 041
Summa rörelseintäkter		956 834	944 341
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-656 710	-667 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 050	-176 044
Summa rörelsekostnader		-832 760	-843 895
Rörelseresultat		124 074	100 446
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 769	5 082
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 495	2 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 935	-44 359
Summa finansiella poster		-36 671	-36 430
Resultat efter finansiella poster		87 403	64 016
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		87 403	64 016
Skatter			
Årets resultat	4	87 403	64 016

MA

DP

g. r. LPS
JLS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 775 585	30 914 565
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	11 714
Inventarier, verktyg och installationer		297 721	323 077
Summa materiella anläggningstillgångar		31 073 306	31 249 356
Summa anläggningstillgångar		31 073 306	31 249 356
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		170 717	140 463
Övriga fordringar		51	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 640	79 339
Summa kortfristiga fordringar		256 408	219 802
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 071 729	1 847 616
Summa kassa och bank		2 071 729	1 847 616
Summa omsättningstillgångar		2 328 137	2 067 418
SUMMA TILLGÅNGAR		33 401 443	33 316 774

MA

DP

g.g JFS
JFS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	6	27 901 466	27 901 466
Yttre reparationsfond		1 467 287	1 363 001
Summa bundet eget kapital		29 368 753	29 264 467
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-218 237	-177 967
Årets resultat		87 403	64 016
Summa fritt eget kapital		-130 834	-113 951
Summa eget kapital		29 237 919	29 150 516
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		54 479	66 227
Skatteskulder		108 136	103 084
Övriga skulder		10 119	10 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 790	286 778
Summa kortfristiga skulder		463 524	466 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 401 443	33 316 774

DP

g r LP
Hr

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:

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

MA

DP

29 2015
Jls

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	475 768	475 492
Hysesintäkter, bostäder	74 448	74 448
Hysesintäkter, lokaler	381 758	366 999
Bredband	21 375	21 361
	953 349	938 300

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tomträttsavgäld	132 000	132 000
Uppvärmning	157 247	167 064
EI	37 358	36 805
Vatten och avlopp	28 089	19 908
Hiss	4 905	4 882
Sophämtning	19 680	25 606
Städning	41 826	27 853
Kabel-TV och Bredband	32 458	31 846
Hyra av mattor	9 819	8 910
Snöröjning	4 314	8 089
Fastighetsförsäkring	35 207	31 550
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 557	1 696
Förbrukningsinventarier, fastighet	0	972
	506 460	497 181

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	0	1 131
Vatten och avlopp		40 931
Värme	9 255	0
Tvättstugan	12 765	0
Hus kropp	26 691	15 489
	48 711	57 551

Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
	-	-

DP

MA 9 JPS
e 7
JL

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Telefon och porto	288	0
Revisionsarvode	12 325	14 325
Kameral förvaltning	31 360	30 864
Bankkostnader	1 799	1 715
Föreningsavgifter	0	8 500
Övriga kostnader	1 283	4 063
	<u>47 055</u>	<u>59 467</u>

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	54 484	53 652
	<u>54 484</u>	<u>53 652</u>

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	87 403	64 016
Avsättning till yttre underhållsfond	-104 286	-104 286
Resultat efter fondering	<u>-16 883</u>	<u>-40 270</u>

MA

DP

g-z dps
JK

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 677 746	16 677 746
	<u>16 677 746</u>	<u>16 677 746</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 008 865	-869 885
-Årets avskrivning enligt plan	-138 980	-138 980
	<u>-1 147 845</u>	<u>-1 008 865</u>
Byggnadsinventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	117 087	117 087
	<u>117 087</u>	<u>117 087</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-105 373	-93 665
-Årets avskrivning enligt plan	-11 714	-11 708
	<u>-117 087</u>	<u>-105 373</u>
Inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	507 138	507 138
	<u>507 138</u>	<u>507 138</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-184 061	-158 705
-Årets avskrivning enligt plan	-25 356	-25 356
	<u>-209 417</u>	<u>-184 061</u>
Mark	15 245 684	15 245 684
Redovisat värde vid årets slut	31 073 306	31 249 356

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Stadshypotek 347731, ränta 1,200 % ffd 2021-01-30	3 700 000	3 700 000
	3 700 000	3 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda panter och säkerheter	12 200 000	12 200 000

DP

MA

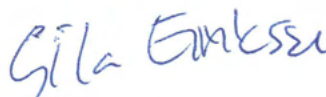
JPS
GEL
JLS

Underskrifter

Stockholm den 19/4 2021



Dmitry Palagin
Ordförande



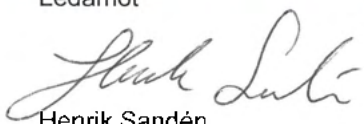
Gila Eriksson
Ledamot



Louise Persson Stiernswärd
Ledamot



Marcus Angelstig
Ledamot



Henrik Sandén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021



Barbro Wikman
Godkänd revisor
Moore Allegretto AB

g
dps

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 2020.

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 2020-12-31 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 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 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 Hälsokällan 9 för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

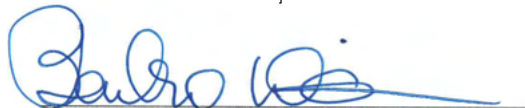
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 23 april 2021



Barbro Wikman
Godkänd revisor