



ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄLSOKÄLLAN 10
2020

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

HÄLSOKÄLLAN 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 1996-11-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄLSOKÄLLAN 10	1996	Stockholm

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten bebyggdes 1898. På fastigheten finns ett gathus och ett gårdshus innehållande tillsammans 18 bostadsrättslägenheter, fördelade enligt följande:

10 st 1 rok
1 st 2 rok
6 st 3 rok
1 st 4 rok

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1131 kvadratmeter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ES" and "Haf".

Föreningens tekniska status

1997

Fastigheten genomgick en genomgripande ombyggnad och renovering.

Stammar. Samtliga avloppsstammar och kallvattenledningar byttes ut. Varmvatten och varmvattencirkulation nyinstallerades.

Värme. Vattenburen värme nyinstallerades i fastigheten och ny undercentral i källaren byggdes och anslöts till fjärrvärmesystemet.

El. Samtliga lägenheter försågs med nydragen trefas elstigare och ny undercentral installerades. Samtliga elmätare flyttades ned till en central placering i en nybyggd elcentral i källarvåningen.

Kabel-TV/telefon. Kabel-TV installerades och drogs i dolda rör liksom telefonledningar till varje enskild lägenhet.

Våtutrymmen. I gathuset flyttades dessa funktioner till utrymmen som tidigare varit klädkammare. Samtliga våtutrymmen försågs med ny fuktspärr, kakel på väggar, plastmatta eller golvklinkers. Nya ventilationsrör drogs för självdrag, förstärkt med frånluftsfläkt i varje våtutrymme samt handdukstork ansluten till varmvattencirkulationen.

Trapphus. Ett antal radiatorer installerades, ny el drogs in, och alla englasfönster försågs med en tilläggsruta.

Källare. Nytt golv göts i hela källaren som tidigare i huvudsak haft jordgolv. All inredning revs, och tak, väggar och golv nymålades. Befintliga gasledningar drogs om i gångarna för att öka framkomligheten. Nya lägenhetsförråd byggdes, el drogs om i hela källarplanet. Ny belysning. Samtliga 10 dörrar utbyttes mot ståldörrar. Cykelrum anordnades i anslutning till lägenhetsförråden. Tvättstugan försågs med nytt klinkergolv, ny belysning och två nya tvättmaskiner samt torkskåp. Ny ventilation installerades till tumlare och torkskåp. Ventilationen anslöts till en ny utvändigt markbrunn.

Avlopp. Det tidigare avloppet från tvättstugan ersattes med en s k pumpgröp ansluten till ett nytt avloppsrör.

Bastu/samvaro. Nyinstallation av bastu, dusch och utrymme för samvaro. Samtliga golv försågs med klinkers.

Vindsplan. Gårdshusets kallvind tilläggsisolerades genom att ett nytt golv lades ovanpå det gamla av tegel. Nya lägenhetsförråd byggdes.

I anslutning till lägenhet nr 9 inreddes ovanliggande råvind om ca 70 kvm, och genom en ny intertrappa skapades en etagelägenhet.

40 BS
AMF

2001

Värmeslingor installerades i de två stuprören mot gatan.

2002

Föreningen sålde på våren en bostadsrätt i den dittills icke utnyttjade vinden i gathuset och antalet bostadsrätter ökade till 18. Lägenheten blev inflyttningsklar under hösten.

2003

Reparation av konstaterad vattenskada i bjälklaget i lägenhet 9. Arbetet med gården påbörjades.

2004

Skador på taket åtgärdades.
9 stycken balkonger byggdes.
Gårdsrenoveringen fortsatte.

2005

Plantering utfördes på gården.

2006

Trapphusen målades om och ny armatur installerades i entrén.

2008

Ytterligare två balkonger byggdes. I lägenhet nr 2 öppnades en dörr ut mot gården. Energideklarationen genomfördes i samarbete med Anticimex.

2009

OVK-besiktningen, som påbörjats under 2008, slutfördes. Isolering av ventilationsrören på vinden i gårdshuset genomfördes för att undvika att kondens ger upphov till skada.

2010

Kodlåset vid entrédörren byttes ut.
En av tvättmaskinerna byttes ut och torkskåpet förbättrades.

2011

Ombyggnad av altanen på översta våningen i gathuset (lägenhet nr 9) påbörjades. Låsen, och därmed nycklarna, till ytterdörren och dörrarna ner till källaren byttes ut.

2012

Ombyggnaden av altanen på översta våningen i gathuset avslutades. Renovering och målning av samliga fönster samt ytterdörrar. Provtryckning av samtliga kakelugnar och tillhörande rökkanaler.

2013

Reparation av vattenskada i ett badrum i gårdshuset.
Installation av fibernätverk i samtliga lägenheter.

Handwritten notes in blue ink: "11 65" and "AMG" with a signature.

2014

Taket lagades och målades. Snörasskydd monterades.

2015

Spolning av alla stammar i fastigheten.

2016

En vattenskada konstaterades i anslutning till takaltanen tillhörande lägenhet 9.

En begagnad mangel samt en ny avfuktare inköptes.

OVK-besiktning genomfördes med godkänt resultat.

2017

Nya sopkärl. Filmning av avloppsrören. Sotning i hela fastigheten. Altanreovering lägenhet 9 klar.

2018

Renovering av innergården med ny plantering och mur, samt helt nytt cykel- och barnvagnsförråd.

Renovering av trapphusgolven i gathuset påbörjades.

2020

Renovering av trapphusgolven i gathuset slutfört. Energibesiktning genomfördes.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Ann-Margret Löfgren, föreningens kassör.

Övriga avtal

Fastighetsstädning	- Städjouren i Stockholm AB
Tidningshämtning	- SUEZ
Avfallshantering	- Stockholm Vatten Avfall
El och fjärrvärme	- Fortum/Stockholm Exergi
Skadedjur	- Anticimex genom vår fastighetsförsäkring
Internet/TV/Telefoni	- Telenor
Snöskottning av tak	- PFF Plåt Fastighetsvård
Vatten	- Stockholm Vatten Avfall
Passersystem	- Storstadens Lås
Brandskydd	- Hald & Tesch Brand AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 28 (26) medlemmar fördelade på 18 lägenheter.

Under året har 3 medlemmar lämnat föreningen och 5 medlemmar tillkommit.

Andrahandsuthyrning beviljas för sex månader i taget, dock för högst ett år.

Avgift debiteras vid andrahandsuthyrning med 10% av prisbasbeloppet från och med 2016.

Överlåtelseavgift tas ut med 2,5% av prisbasbeloppet. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Pantsättningsavgift tas ut med 1% av prisbasbeloppet.

AM
ES
Duf

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Morgan Johansson	Ordförande
Ann-Margret Löfgren	Ordinarie (tom 2020-12-31)
Per Anderberg Almhorn	Ordinarie
Elisabeth Svensson	Ordinarie
Adam Johnsson	Suppleant
Isabelle Entenza	Suppleant

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arvode utgörs enligt beslut vid föreningsstämma i form av gemensam middag. Kostnad 10 000 kronor. Som ersättning för uppdraget att förvalta föreningens löpande ekonomi har en ersättning om 30 000 kronor utbetalats till Ann-Margret Löfgren.

Revisorer

Fredrik Sundqvist	Ordinarie Intern
Madeleine Sundqvist	Suppleant Intern

Valberedning

Jakob Nilsson
Joel Husberg

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25 på gården på grund av coronaviruset.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar och utgör 0,3% av taxeringsvärdet 38 600 000 kronor, 115 800 kronor. Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 697 572,26
Årets resultat	<u>3 328,40</u>
	-1 694 243,86

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	115 800,00
Balanserat resultat	<u>-1 810 043,86</u>
	-1 694 243,86

AF BS
Amy [Signature]

Redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och markanläggningar 100 år

Maskiner och inventarier 3–5 år

Mark skrivs inte av

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Under året har den obligatoriska sotningen, som äger rum vart tredje år, genomförts. På uppdrag av Miljöförvaltningen har radonmätning utförts och resultatet var klart lägre än referensnivån 200 Bq per kubikmeter.

Passersystemet har bytts ut så att man inte längre kommer in med kod utan måste ha en passerbricka eller ringa upp någon av medlemmarna via porttelefonen. Brandvarnare och brandsläckare har satts upp i både gat- och gårdshus och nödbelysning har satts upp i källaren för att förbättra utrymning vid strömavbrott.

Den ordinarie årsavgiften har även under 2020 varit oförändrad.

Föreningen har fortsatt amortera på lån och hade vid årsskiftet ca 1,6 miljoner i långfristiga skulder, en mycket bra siffra med hänsyn till hur välunderhållet huset är.

Stockholm 2021-02-12



Per Anderberg Almhorn



Morgan Johansson



Ann-Margret Löfgren



Elisabeth Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 februari 2021



Fredrik Sundqvist

Av föreningen förtroendevald revisor

RESULTATRÄKNING (Kronor)
1 januari - 31 december

	2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	619 368,00	619 411,00
Bredband	55 944,00	55 944,00
Överlåtelse/pantavgifter	4 968,00	4 884,00
Underhållsavgift altan/balkong	15 136,00	14 880,00
Markhyra altan	3 792,00	3 744,00
Andrahandsuthyrning	2 230,00	10 851,00
Övriga intäkter	4 607,00	4 059,00
	<u>706 045,00</u>	<u>713 773,00</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Not 1		
Fastighetskostnader	-67 595,00	-40 164,40
Reparation och underhåll	-134 842,00	-212 139,36
Taxebundna kostnader	-213 680,00	-214 693,00
Övriga driftskostnader	-74 948,00	-73 009,00
Fastighetsavgift	-25 772,00	-24 066,00
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-69 902,00	-77 149,98
Avskrivningar	-97 933,60	-97 933,60
	<u>-684 672,60</u>	<u>-739 155,34</u>
RÖRELSERESULTAT	21 372,40	-25 382,34
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader	-18 044,00	-19 989,00
	<u>-18 044,00</u>	<u>-19 989,00</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	3 328,40	-45 371,34

12 65 000
Amo

BALANSRÄKNING (Kronor)

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 2	10 036 135,00	10 120 379,00
Markanläggningar	Not 3	603 305,80	610 410,20
Maskiner och inventarier	Not 4	6 558,20	13 143,40
		<u>10 645 999,00</u>	<u>10 743 932,60</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 000,00	2 000,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 647 999,00	10 745 932,60
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Förutbet.kostn./uppl.intäkter	Not 5	25 015,00	23 457,00
Kortfristiga fordringar		1 603,00	0,00
		<u>26 618,00</u>	<u>23 457,00</u>
KASSA OCH BANK			
Företagskonto.		442 301,14	386 499,77
S:A TILLGÅNGAR		11 116 918,14	11 155 889,37
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 6			
Bundet och eget kapital			
Inbetalda insatser		8 455 919,00	8 455 919,00
Upplåtelseavgifter		1 835 253,00	1 835 253,00
Fond för yttre underhåll	Not 7	727 800,00	612 000,00
		<u>11 018 972,00</u>	<u>10 903 172,00</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 697 572,26	-1 536 400,92
Årets resultat		3 328,40	-45 371,34
		<u>-1 694 243,86</u>	<u>-1 581 772,26</u>
SUMMA EGET KAPITAL		9 324 728,14	9 321 399,74
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8, 9	1 638 370,00	1 684 590,00
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder	Not 10	31 698,00	37 221,63
Upplupna kostnader	Not 11	16 891,00	17 215,00
Skatteskulder		50 558,00	48 132,00
Förutbetalda avgifter bredband		4 403,00	4 403,00
Förutbetalda årsavgifter/markhyra		50 270,00	42 928,00
		<u>153 820,00</u>	<u>149 899,63</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 116 918,14	11 155 889,37

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOTER

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER	2020	2019
Snöröjning	4 375,00	4 375,00
Städning	28 524,00	28 512,00
Grovsopor	0,00	3 350,00
Passersystem	5 376,00	0,00
Radonmätning	1 200,00	0,00
Sotning	27 765,00	0,00
Förbrukningsmateriel	355,00	3 927,40
	67 595,00	40 164,40
Reparationer		
Tak	7 375,00	2 969,00
Installationer	69 985,00	6 490,00
Dörrar	7 045,00	2 075,00
Tvättutrustning	795,00	1 915,63
Gården	10 464,00	3 592,73
Trapphuset	30 035,00	195 097,00
VA/Sanitet	9 143,00	0,00
	134 842,00	212 139,36
Taxebundna kostnader		
El	22 085,00	23 101,00
Fjärrvärme	137 921,00	140 529,00
Vatten	26 948,00	25 668,00
Sophämtning	20 982,00	19 731,00
Tidningshämtning	5 744,00	5 664,00
	213 680,00	214 693,00
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 136,00	18 197,00
Bredbandsbolaget	54 812,00	54 812,00
	74 948,00	73 009,00
Fastighetsavgift	25 772,00	24 066,00
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelseomkostnader	10 000,00	10 000,00
Informationsmöten	500,00	500,00
Städdag	0,00	2 662,98
Förvaltningsarvode	30 000,00	30 000,00
Soc. avgifter	2 180,00	4 908,00
Bolagsverket	700,00	1 500,00
Administration	7 776,00	8 087,00
Konsultarvoden	10 869,00	11 875,00
Bankkostnader	3 587,00	3 407,00
SCB	4 290,00	4 210,00
	69 902,00	77 149,98
Avskrivningar		
Byggnad	84 244,00	84 244,00
Markanläggningar	7 104,40	7 104,40
Inventarier	6 585,20	6 585,20
	97 933,60	97 933,60
Summa kostnader	684 672,60	739 155,34

HA 25 OKT
AMF

	2020-12-31	2019-12-31
Not 2		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 961 069,00	11 961 069,00
Utgående anskaffningsvärde	11 961 069,00	11 961 069,00
Akkumulerade avskrivningar enl. plan byggnader		
Vid årets början	-1 840 690,00	-1 756 446,00
Årets avskrivningar enligt plan	-84 244,00	-84 244,00
Utgående avskrivning enligt plan	-1 924 934,00	-1 840 690,00
Planenligt restvärde vid årets slut	10 036 135,00	10 120 379,00
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med		3 536 627,00
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000,00	13 600 000,00
Taxeringsvärde mark	25 000 000,00	25 000 000,00
Not 3		
MARKANLÄGGNINGAR		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	710 440,00	710 440,00
Nyanskaffningar	0,00	0,00
Utgående anskaffningsvärde	710 440,00	710 440,00
Akkumulerade avskrivningar enl plan markanläggningar		
Vid årets början	-100 029,80	-92 925,40
Årets avskrivningar enl plan	-7 104,40	-7 104,40
Utgående avskrivning enl plan	-107 134,20	-100 029,80
Planenligt restvärde vid årets slut	603 305,80	610 410,20
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	192 272,50	192 272,50
Utgående anskaffningsvärde	192 272,50	192 272,50
Akkumulerade avskrivningar enl plan M/I		
Vid årets början	-179 129,10	-172 543,90
Utrangeringar	0,00	0,00
Årets avskrivningar enl plan	-6 585,20	-6 585,20
Utgående avskrivning enl plan	-185 714,30	-179 129,10
Planenligt restvärde vid årets slut	6 558,20	13 143,40
Not 5		
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	6 932,00	6 273,00
Telenor	13 703,00	13 703,00
Bostadsräterna	4 380,00	3 481,00
Utgående förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter	25 015,00	23 457,00
Kortfristiga fordringar		
Övrigt	1 603,00	0,00
Utgående kortfristiga fordringar	1 603,00	0,00

Handwritten signature: Es Out Aug

HÄLSOKÄLLAN 10
Org nr 769601-7966

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 455 919,00			8 455 919,00
Upplåtelseavgifter	1 835 253,00			1 835 253,00
Fond för yttre underhåll (Not 7)	727 800,00		115 800,00	612 000,00
Summa bundet eget kapital	11 018 972,00	0,00	115 800,00	10 903 172,00
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 697 572,26		-161 171,34	-1 536 400,92
Årets resultat	3 328,40	3 328,40	45 371,34	-45 371,34
	-1 694 243,86	3 328,40	-115 800,00	-1 581 772,26
Summa eget kapital	9 324 728,14	3 328,40	0,00	9 321 399,74

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020	2019
Vid årets början	612 000,00	517 800,00
Reservering enl föreningens stadgar	115 800,00	94 200,00
Vid årets slut	727 800,00	612 000,00

Not 8

Skulder till kreditinstitut

Lån 1	671 480,00	696 360,00
Lån 2	522 000,00	540 000,00
Lån 3	444 890,00	448 230,00
	1 638 370,00	1 684 590,00

Not 9

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	4 100 000,00	4 100 000,00
---	--------------	--------------

Not 10

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

Suez	480,00	472,00
Fortum El	2 227,00	1 638,00
Stockholm Exergi	18 301,00	18 020,00
Sthlm Vatten&Avfall	8 167,00	15 176,00
Telavox	135,00	0,00
Städjouren	2 388,00	0,00
Electrolux		1 915,63
	31 698,00	37 221,63

Not 11

Upplupna kostnader

Styrelsemiddag	16 891,00	17 215,00
	16 891,00	17 215,00

HA
AUG
BS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Hälsökällan 10, org. nr. 769601–7966

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för brf Hälsökällan 10 för räkenskapsåret 2020. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag genomfört min revision för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter, samt för att med rimlig säkerhet kunna uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om styrelsens förvaltning.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 februari 2021



Fredrik Sundqvist

Av föreningen förtroendevald revisor