



## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hälsokällan 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2009-09-29.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger ett flerbostadshus med 16 bostadslägenheter och 3 lokaler. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Den totala boytan är 900 kvm och lokalytan 214 kvm. Byggnaden är uppförd år 1900. Fastighetens gatuadresser är Markvardsgatan 4 och Markvardsgatan 4A, 113 53 Stockholm. Tomträttsavtal gäller till och med 2034-12-31. Tomträttsavgäld uppgår till 336 900 kr/år med särskild nedsättning som gäller de fyra första åren, 2025-01-01 - 2028-12-31.

#### Lägenhetsfördelning:

|      |               |
|------|---------------|
| 2 st | 1 rum och kök |
| 7 st | 2 rum och kök |
| 7 st | 3 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 52 503 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 113 000 kr och markvärdet 35 390 000 kr. Värdeår är 1986.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 14 september 2010.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar, eller enligt underhållsplan.

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som kommer att uppdateras under 2025.

### Föreningens fastighetslån och räntederivat (Swap)

Föreningen har inga lån och är därmed skuldfria vilket framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Thomas Stenqvist          | Ordförande |
| Maria Stenqvist           | Ledamot    |
| Jesper Karlsson           | Ledamot    |
| Kristian Ullakko-Haaraaja | Ledamot    |

Per-Göran Färnlund                  Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Kvadrat Revision AB, Johan Dahl

### Valberedning

Stämman valde styrelsen till valberedning.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har under året haft en stabil ekonomisk utveckling. Arbetat har likt tidigare år präglats av aktiviteter utifrån upprättad underhållsplan. Året omfattade takmålning samt komplettering av taksäkerhet. Föreningen har fortsatt mycket god likviditet och avser att använda detta för fastighetsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan. Kassaflödesanalys från löpande verksamhet visar fortsatt positiva tal.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 21 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse skett. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 955         | 957         | 941         | 925         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -856        | -674        | -127        | -111        |
| Soliditet (%)                                           | 99          | 98          | 89          | 88          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 568         | 590         | 533         | 565         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 0           | 0           | 3 321       | 3 321       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 0           | 0           | 4 111       | 4 394       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 153         | 269         | 158         | 263         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 0           | 0           | 8           | 8           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 285         | 250         | 214         | 225         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 52          | 55          | 51          | 0           |

Enligt nya rekommendationer från Bokföringsnämnden som gäller från 2023 (BFNAR 2023:1) ska avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen anses vara en del av årsavgiften. Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

**Förändringar i eget kapital**

|                                               | Insats/<br>upplåt.avgift | Balkong<br>fond | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 33 197 715               | 803 751         | 1 833 368               | -512 325               | -673 786          | <b>34 648 723</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                          |                 | 157 509                 | -831 295               | 673 786           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                          |                 |                         |                        | -855 933          | <b>-855 933</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>33 197 715</b>        | <b>803 751</b>  | <b>1 990 877</b>        | <b>-1 343 620</b>      | <b>-855 933</b>   | <b>33 792 790</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 343 620        |
| årets förlust    | -855 933          |
|                  | <b>-2 199 553</b> |

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                       |                   |
| till fond för yttre underhåll avsättes | 157 509           |
| Från yttre fond tas ianspråk           | -37 825           |
| i ny räkning överföres                 | -2 319 237        |
|                                        | <b>-2 199 553</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

|                              |   |                |                |
|------------------------------|---|----------------|----------------|
| Nettoomsättning              | 2 | 948 985        | 925 732        |
| Övriga rörelseintäkter       | 3 | 37 208         | 46 356         |
| <b>Summa nettoomsättning</b> |   | <b>986 193</b> | <b>972 088</b> |

### Rörelsens kostnader

|                                                  |   |                 |                 |
|--------------------------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| Reparationer                                     |   | -5 127          | 0               |
| Underhåll                                        |   | -37 825         | -15 943         |
| Driftskostnader                                  | 4 | -632 444        | -555 378        |
| Administrationskostnader                         | 5 | -90 551         | -56 403         |
| Arvoden och personal med tillhörande kostnader   |   | -74 594         | -70 983         |
| Fastighetsskatt/avgift                           |   | -63 110         | -62 454         |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> |   | <b>-903 651</b> | <b>-761 161</b> |

|                            |  |                 |                 |
|----------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Avskrivning byggnad        |  | -934 910        | -934 934        |
| Avskrivningar övrigt       |  | -53 874         | -32 199         |
| <b>Summa avskrivningar</b> |  | <b>-988 784</b> | <b>-967 133</b> |

|                                         |  |                 |                 |
|-----------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>Resultat före finansiella poster</b> |  | <b>-906 242</b> | <b>-756 206</b> |
|-----------------------------------------|--|-----------------|-----------------|

|                                            |  |               |               |
|--------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Resultat från aktier och andelar           |  | 0             | 5 494         |
| Ränteintäkter                              |  | 52 831        | 79 925        |
| Räntekostnader på fastighetslån            |  | 0             | -2 332        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -2 522        | -667          |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                  |  | <b>50 309</b> | <b>82 420</b> |

|                                          |  |                 |                 |
|------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |  | <b>-855 933</b> | <b>-673 786</b> |
|------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|

|                       |  |                 |                 |
|-----------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>Årets resultat</b> |  | <b>-855 933</b> | <b>-673 786</b> |
|-----------------------|--|-----------------|-----------------|

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnad                                        | 6          | 31 273 828        | 31 715 869        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 230 137           | 221 650           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>31 503 965</b> | <b>31 937 519</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>31 503 965</b> | <b>31 937 519</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 9                 | 179 567           |
| Aktuella skattefordringar                      |            | 17 053            | 76 735            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8          | 85 872            | 180 179           |
| Avräkningskonto förvaltare                     |            | 177 661           | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>280 595</b>    | <b>436 481</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            | 2 400 187         | 2 979 045         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 680 782</b>  | <b>3 415 526</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>34 184 747</b> | <b>35 353 045</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 33 197 715        | 33 197 715        |
| Balkongfond                      | 803 751           | 803 751           |
| Fond för yttre underhåll         | 1 990 877         | 1 833 368         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>35 992 343</b> | <b>35 834 834</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ansamlad förlust                | -1 343 620        | -512 325          |
| Årets resultat                  | -855 933          | -673 786          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-2 199 553</b> | <b>-1 186 111</b> |

#### **Summa eget kapital**

**33 792 790      34 648 723**

#### Kortfristiga skulder

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                           | 56 133         | 233 794        |
| Aktuella skatteskulder                       | 78 728         | 123 788        |
| Övriga skulder                               | 41 998         | 0              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 215 098        | 346 740        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>391 957</b> | <b>704 322</b> |

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 184 747      35 353 045**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-855 932

-673 786

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

988 784

967 133

Förändring skatteskuld/fordran

-45 060

7 490

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**87 792**

**300 837**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

333 546

-79 233

Förändring av kortfristiga skulder

-267 304

167 046

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**154 034**

**388 650**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-555 230

-2 160 024

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-555 230**

**-2 160 024**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

0

-3 700 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**-3 700 000**

**Årets kassaflöde**

**-401 196**

**-5 471 374**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 979 044

8 450 419

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**2 577 848**

**2 979 045**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) och BFNAR 2023:1.

Räkenskapsåret 2024 är andra året som föreningen redovisar enligt K3.

#### Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella Anläggningstillgångar

#### Antal år

#### **Byggnad**

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Stomme          | 108 |
| Fönster         | 38  |
| Fasad           | 40  |
| Värme           | 19  |
| Plåtarbeten tak | 2   |
| Taksäkerhet     | 2   |
| Ventilation     | 10  |
| Elstammar       | 14  |
| Vattenledningar | 24  |
| Avloppsstammar  | 14  |
| Hiss            | 4   |

#### **Tillbyggnader**

|           |     |
|-----------|-----|
| Balkonger | 120 |
|-----------|-----|

#### **Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|          |                |
|----------|----------------|
| Takvärme | Helt avskriven |
|----------|----------------|

#### **Inventarier**

|              |    |
|--------------|----|
| Värmeväxlare | 20 |
| Fläktsystem  | 20 |

## Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2024           | 2023           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder  | 508 243        | 508 243        |
| Hysesintäkt bredband  | 22 800         | 22 800         |
| Hysesintäkter lokaler | 380 090        | 356 837        |
| Fastighetsskatt       | 37 852         | 37 852         |
|                       | <b>948 985</b> | <b>925 732</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten & kabel-tv (basutbud).

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Betalningspåminnelse   | 180           | 0             |
| Överlåtelseavgift      | 2 935         | 5 165         |
| Elprisstöd             | 0             | 9 091         |
| Övriga ers. och intäkt | 30 829        | 32 101        |
| El, moms               | 3 264         | 0             |
|                        | <b>37 208</b> | <b>46 357</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel       | 10 724         | 0              |
| Trädgårdsskötsel        | 10 767         | 0              |
| Trivselåtgärder         | 800            | 0              |
| Städkostnader           | 24 594         | 22 878         |
| Hyra av entrémattor     | 8 154          | 7 452          |
| Snöröjning/sandning     | 2 157          | 2 157          |
| Serviceavtal            | 1 563          | 0              |
| Hisskostnader           | 3 495          | 5 530          |
| El                      | 57 661         | 50 643         |
| Värme                   | 195 140        | 188 586        |
| Vatten och avlopp       | 64 394         | 40 070         |
| Avfallshantering        | 37 077         | 28 507         |
| Försäkringskostnader    | 45 735         | 41 225         |
| Tomträttsavgäld         | 132 000        | 132 000        |
| Bredband                | 35 976         | 35 138         |
| Förbrukningsinventarier | 250            | 0              |
| Förbrukningsmaterial    | 1 958          | 1 191          |
|                         | <b>632 445</b> | <b>555 377</b> |

## Not 5 Administrationskostnader

|                               | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Porto                         | 0             | 300           |
| Teknisk förvaltning           | 5 362         | 0             |
| Föreningsgemensamma kostnader | 0             | 3 000         |
| Revisionsarvode               | 14 328        | 13 000        |
| Ekonomisk förvaltning         | 56 019        | 36 624        |
| Bankkostnader                 | 2 604         | 3 119         |
| Konsultarvoden                | 6 533         | 0             |
| Övriga poster                 | 5 705         | 360           |
|                               | <b>90 551</b> | <b>56 403</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 34 083 454        | 31 923 431        |
| Inköp                                           | 519 295           | 2 160 023         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>34 602 749</b> | <b>34 083 454</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 367 585        | -1 425 809        |
| Årets avskrivningar                             | -961 336          | -941 776          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 328 921</b> | <b>-2 367 585</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>31 273 828</b> | <b>31 715 869</b> |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 507 138         | 507 138         |
| Inköp                                           | 35 935          |                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>543 073</b>  | <b>507 138</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -285 488        | -260 131        |
| Årets avskrivningar                             | -27 448         | -25 357         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-312 936</b> | <b>-285 488</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>230 137</b>  | <b>221 650</b>  |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                              | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader snöröjning            | 0             | 2 157          |
| Förutbetalda kostnader tomträtsavgäld        | 58 200        | 33 000         |
| Förutbetalda kostnader kabel-tv              | 1 819         | 1 886          |
| Förutbetalda kostnader bredband              | 7 263         | 7 141          |
| Förutbetalda kostnader ekonomisk förvaltning | 8 409         | 9 741          |
| Förutbetalda kostnader fastighetsförsäkring  | 3 843         | 49 579         |
| Förutbetalda kostnader bankkonto             | 0             | 76 675         |
| Förutbetalda kostnader städ                  | 6 338         | 0              |
|                                              | <b>85 872</b> | <b>180 179</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

|            | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| Långgivare | 0                        | 0                        |
|            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

Under år 2023 har föreningen slutamorterat sitt lån på 3 700 000 kr. Föreningen har inga fler lån.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden            | 28 550         | 28 650         |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 9 002          | 8 393          |
| Beräknat arvode för revision        | 13 000         | 13 000         |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 108 054        | 247 369        |
| Upplupna kostnader fastighetsel     | 5 804          | 4 824          |
| Upplupna kostnader fjärrvärme       | 25 909         | 27 319         |
| Upplupna kostnader vatten & avfall  | 23 848         | 17 185         |
| Upplupna kostnader hyra             | 931            | 0              |
|                                     | <b>215 098</b> | <b>346 740</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 0          | 0          |
|                        | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Stenqvist  
Ordförande

Maria Stenqvist

Jesper Karlsson

Kristian Ullakko-Haaraoja

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Hälsokällan 9

Org.nr 769617-2118

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälsokällan 9 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hälsokällan 9 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm (datum enligt digital signatur)

Kvadrat Revision AB

---

Johan Dahl  
Auktoriserad revisor