

Brf Hälsökällan 10

Org.nr: 769601-7966

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hälsökällan 10, organisationsnummer 769601-7966, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

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

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-11-28
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Styrelse

Ledamot	Martin Theimer
Kassör	Ann-Margret Löfgren
Ordförande	Gustaf Derving
Ledamot	Anna Häkkinen
Suppleant	Elisabeth Svensson
Suppleant	Johan Stjernström

Revisor

Revisor	Christer Eriksson
	Crowe Osborn AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Joel Husberg

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-05-14.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om nya stadgar.

Information om fastigheten

Föreningens adress:

Markvardsgatan 6

Nybyggnadsår: 1929

Ombyggnadsår: 1997

Värdeår: 1972

Fastighetsbeteckning: Hälsökällan 10

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	10	355
2 rok	1	60
3 rok	6	553
4 rok	1	553
Summa	18	1 131

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt bank till Handelsbanken och bundit lånet på fyra år. Vi fortsätter att amortera som tidigare.

Ett barnvagnsförråd har byggts på gården för att underlätta för barnfamiljer.

Sotning av alla eldstäder i fastigheten har gjorts och en trasig tvättmaskin i tvättstugan har bytts ut.

Målning av tak som var planerad 2025 har skjutits upp till våren/sommaren 2026. Kostnaden kommer delvis att finansieras av ett banklån.

Föreningens stadgar har omarbetats med utgångspunkt i Bostadsrätternas mall som överensstämmer med lagstiftningen.

Föreningen har haft advokatkostnader för juridisk konsultation i ett ärende som avslutades under året.

Årsavgiften höjdes med 5% i januari 2025 och höjs med ytterligare 5% i januari 2026.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelser skett

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 25

18 bostadsrätter

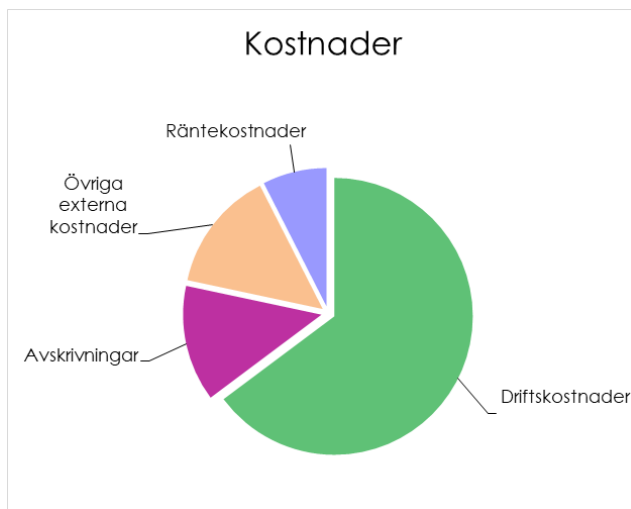
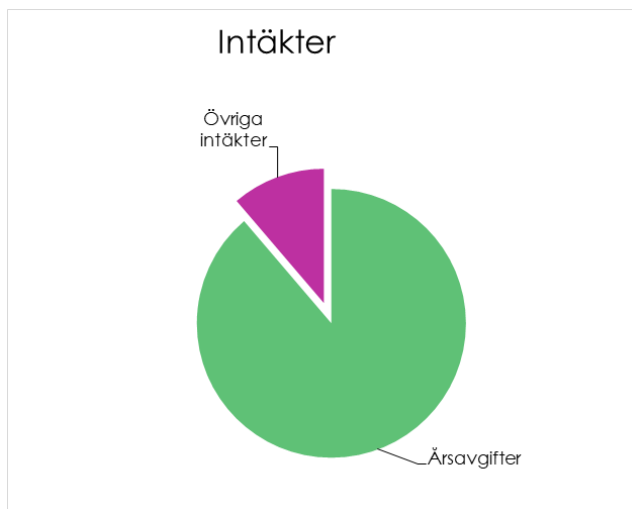
25 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	785	741	715	695
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 76	- 105	- 133	- 41
Soliditet ¹ , %	83	83	81	80
Balansomslutning, tkr	10 802	10 886	11 296	11 505
Sparande/kvm	73	71	84	
Räntekänslighet	2	2	3	
Energikostnad/kvm	255	242	215	
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	1 465	1 506	1 768	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	91	
Skuldsättning/kvm	1 465	1 506	1 768	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	673	642	632	548

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Obligatoriskt tillägg för bredband ingår i årsavgiften.



Uppllysning förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 123 227 kr, exkluderat dessa blir resultatet +46 808 kr.

För att kunna möta framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen höjt avgifterna med 5% till januari 2026. De har även flyttat de låga lånen till Handelsbanken med en bindningstid på fyra år och till en lägre ränta än tidigare.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 455 919	1 835 253	1 208 200	- 2 388 276	- 104 831
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			181 800	-181 800	
Balanseras i ny räkning				- 104 831	104 831
Årets resultat					- 76 419
Belopp vid årets utgång	8 455 919	1 835 253	1 390 000	- 2 674 907	- 76 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 674 907
Årets resultat	- 76 419
Totalt	- 2 751 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	177 000
Balanseras i ny räkning	- 2 928 326
Totalt	- 2 751 326

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	785 202	740 727
Övriga rörelseintäkter		2 414	5 256
Summa rörelseintäkter		787 616	745 983
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-549 363	-547 521
Övriga externa kostnader	3	-128 301	-103 059
Avskrivningar		-123 227	-121 716
Summa rörelsekostnader		-800 891	-772 296
RÖRELSERESULTAT		-13 275	-26 313
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 783	4 673
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 952	-83 375
Summa finansiella poster		-63 144	-78 518
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 419	-104 831
RESULTAT FÖRE SKATT		-76 419	-104 831
ÅRETS RESULTAT		-76 419	-104 831

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 220 142	10 274 065
Inventarier, verktyg och installationer	5	229 970	213 664
Summa materiella anläggningstillgångar		10 450 112	10 487 729
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 452 112	10 489 729
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 334
Övriga fordringar		1 171	4 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 672	31 853
Summa kortfristiga fordringar		29 843	42 327
Kassa och bank			
Kassa och bank		319 909	353 660
Summa kassa och bank		319 909	353 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		349 752	395 987
SUMMA TILLGÅNGAR		10 801 864	10 885 716

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 291 172	10 291 172
Fond för yttre underhåll		1 390 000	1 208 200
Summa bundet eget kapital		11 681 172	11 499 372
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 674 907	-2 388 276
Årets resultat		-76 419	-104 831
Summa fritt eget kapital		-2 751 326	-2 493 107
SUMMA EGET KAPITAL		8 929 846	9 006 265
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 612 270	0
Summa långfristiga skulder		1 612 270	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	45 000	1 703 490
Leverantörsskulder		72 115	43 001
Skatteskulder		3 522	31 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	139 111	101 902
Summa kortfristiga skulder		259 748	1 879 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 801 864	10 885 716

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-13 274	-26 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		123 227	121 716
Summa		109 953	95 403
Övriga finansiella poster		4 783	4 673
Erhållen ränta		25	184
Erlagd ränta		-67 952	-83 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		46 808	16 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		12 484	-4 795
Förändring av rörelseskulder		38 787	-9 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 079	2 794
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Depositioner			-2 000
Inköp av tvättmaskin		-47 875	
Investering barnvagnsrum		-37 735	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 610	-2 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-46 220	-296 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 220	-296 220
Årets kassaflöde		-33 751	-295 426
Likvida medel vid årets början	10	353 660	649 086
Likvida medel vid årets slut	10	319 909	353 660

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Torktumlare	5	20
Värmeväxlare & expansionskärl	10	10
Tvättmaskin	10	10
Barnvagnsförråd	20	5

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	703 308	661 863
Balkongavgifter	18 816	18 336
Bredband	58 374	55 944
Markhyra	4 704	4 584
Totalt nettoomsättning	785 202	740 727

I årsavgiften ingår värme, vatten, el och sopor. Bredband är ett obligatoriskt tillägg till årsavgiften.

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	34 521	26 480
Uppvärmning	198 940	198 898
Vatten och avlopp	54 543	48 236
Sophämtning	56 315	48 022
Sotning	28 999	0
Grovsopor/återvinning	1 027	339
Fastighetsstäd	28 596	28 533
Klottersanering	3 000	3 000
Snöröjning/sandning	4 375	4 375
Porttelefon	3 237	1 875
Bredband	55 546	56 312
Försäkring	29 688	27 940
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 032	29 340
Förbrukningsmaterial	925	4 692
Förbrukningsinventarier	3 290	4 997
Reparation och underhåll tak	1 188	0
Reparation och underhåll tvättstuga	1 347	0
Reparation och underhåll VVS	0	15 438
Reparation och underhåll gård/trädgård	2 889	564
Reparation- och underhållsmaterial	981	0
Underhåll sophantering/återvinning	8 925	0
Reparation balkonger/altaner	-1	48 480
Totalt driftkostnader	549 363	547 521

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	4 490	4 490
Arvode ekonomisk förvaltning	41 316	39 096
Extra ekonomisk förvaltning	0	1 957
Revisionsarvode	20 375	19 500
Telefon	2 956	3 279
Tele- och datakommunikation	2 438	2 438
Advokat- och rättegångskostnader	35 994	0
Konsultarvode	6 334	2 994
Bankkostnader	4 897	5 251
Inkassokostnader	0	3 539
Övriga administrativa kostnader	2 035	1 600
Föreningsomkostnader	6 879	12 055
Övriga kostnader	587	6 860
Totalt övriga externa kostnader	128 301	103 059

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	8 424 442	8 424 442
Anskaffningsvärde mark	3 536 627	3 536 627
Anskaffningsvärde markanläggningar	37 735	0
Markanläggningar	710 440	710 440
Utgående anskaffningsvärden	12 709 244	12 671 509
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 397 444	- 2 306 100
Årets avskrivningar	- 91 658	- 91 344
Utgående avskrivningar	-2 489 102	-2 397 444
Utgående redovisat värde	10 220 142	10 274 065
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 000 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	43 000 000
	59 000 000	60 600 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	496 022	496 022
Inköp	47 875	0
Försäljningar/utrangeringar	- 33 250	0
Utgående anskaffningsvärden	510 647	496 022
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 282 359	- 251 987
Försäljningar/utrangeringar	33 250	0
Årets avskrivningar	- 31 569	- 30 371
Utgående avskrivningar	- 280 678	- 282 358
Utgående redovisat värde	229 969	213 664

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	10 052	9 576
Telenor	11 014	14 344
FRUBO AB	3 566	3 443
Bostadsrätterna	4 040	4 490
Summa	28 672	31 853

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken 135228	2029-12-30	3,36 %	1 657 270	0
SEB 46410610			0	500 000
SEB 15603615			0	321 960
SEB 35104593			0	450 000
SEB 35104593			0	431 530
Summa skulder till kreditinstitut			1 657 270	1 703 490
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-45 000	-1 703 490
			1 612 270	0

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld som ska amorteras inom ett år klassificeras som kortfristig skuld. Den årliga amortering uppgick till 46 220 kr. Från 2026 kommer årlig amortering uppgå till 45 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	2 011	2 577
Förskottsbet avgift/hyra	86 604	50 433
Ellevio AB	2 097	1 616
Fortum Markets AB	805	968
Städjouren i Stockholm	2 383	2 383
Stockholm och Vatten	18 494	16 066
Stockholm Exergi	26 427	26 053
Telavox AB	289	181
Frubo AB	0	1 625
Summa	139 110	101 902

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000
Summa:	4 100 000	4 100 000

Not 10. Likvida medel	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	319 909	353 660
Belopp vid årets slut	319 909	353 660

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-09

Martin Theimer

Ann-Margret Löfgren

Gustaf Derving

Anna Häkkinen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Crowe Osborn AB
Christer Eriksson

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANN-MARGRET LÖVGREN

Undertecknare 1

Serienummer: 374e5e41aee8d0[...]4f755dff76d7b
IP: 85.230.xxx.xxx
2026-03-10 09:35:45 UTC



MARTIN THEIMER

Undertecknare 1

Serienummer: bda38020137f60[...]f1c748a7e4294
IP: 90.129.xxx.xxx
2026-03-10 12:28:47 UTC



ANNA HÄKKINEN

Undertecknare 1

Serienummer: ebf5c3b832edb1[...]b7936b5e65509
IP: 178.78.xxx.xxx
2026-03-10 12:47:35 UTC



GUSTAF DERVING

Undertecknare 2

Serienummer: 83de6c619ec8a3[...]9b9998236de39
IP: 89.160.xxx.xxx
2026-03-11 08:21:14 UTC



CHRISTER ERIKSSON

Undertecknare 3

Serienummer: 213b98c52142b1[...]aafcd46654311
IP: 46.39.xxx.xxx
2026-03-11 09:13:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.