

# Årsredovisning

---

*Brf Källan*

702001-2444

Styrelsen för Brf Källan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Noter                  | 8 - 11 |
| - Underskrifter          | 11     |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Källan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gullvivan 10 i Stockholm.

Fastighetens taxeringsvärde är 44 676 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum med trinettkök

1 st 1 rum och kokvrå

4 st 1 rum och kök

7 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är ca: 1 167 kvm.

En hyreslokal finns med en area om 65 kvadratmeter.

#### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen sedan 2019-01-01.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning fram till extra föreningsstämma:

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Lovisa Köndell     | Ledamot   |
| Jonna Knibestöl    | Ledamot   |
| Gustav Forsberg    | Ledamot   |
| Katarina Kellquist | Ledamot   |
| Simon Kjellström   | Suppleant |
| Eva Thelin         | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Revisorer

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Siv Rosén        | Ordinarie |
| William Personne | Suppleant |

#### Valberedning

Simon Kjellström

Lovisa Köndell

JK  
CE  
LK

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-14.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan har upprättats. Renovering av entréportar och gårdsdörrar har utförts. Installation av automatisk dörröppnare och byte av kodlås. Byte av brunn i tvättstuga till rostfri. Byte av tryckutjämningskär. Amortering på fastighetslån har gjorts med 400.000 kr.

Hyresrabatt till föreningens lokalhyresgäst har lämnats med 19.500kr under coronaåret.

#### **MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen har vid årets slut 22 medlemmar fördelade på 16 lägenheter.  
Under året har 3 medlemmar lämnat föreningen och 1 ny har tillkommit.

Inget styrelsearvode utgår enligt stämmobeslut 2020-04-22.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### **FLERÅRSÖVERSIKT**

| <u>År</u>                                        | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                             | 717         | 735         | 706         | 641         | 615         |
| Resultat efter finansiella poster, tkr           | 69          | 171         | -64         | -271        | -166        |
| Soliditet %                                      | -19         | -19         | -23         | -23         | -15         |
| <hr/>                                            |             |             |             |             |             |
| Eget kapital, tkr                                | -784        | -854        | -1025       | -961        | -690        |
| Taxeringsvärde, tkr                              | 44676       | 44676       | 32291       | 32291       | 32291       |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder        | 527         | 527         | 527         | 503         | 480         |
| Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång    | 4027        | 4370        | 4370        | 4284        | 4284        |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde %          | 10,52       | 11,42       | 15,79       | 15,48       | 15,48       |
| Genomsnittlig skuldränta %                       | 1,25        | 1,22        | 1,31        | 1,84        | 2,17        |
| <hr/>                                            |             |             |             |             |             |
| Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA      | 83          | 83          | 0           | 0           | 0           |
| lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <hr/>                                            |             |             |             |             |             |
| Antal överlåtelse                                | 1           | 3           | 0           | 0           | 0           |
| Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta          | 174000      | 93340       | 0           | 0           | 0           |

JK  
LK  
af

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 2 151 575            | 96 873                         | -3 273 416             | 171 182           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | 171 182                | -171 182          |
| Förändring av fond yttre<br>underhåll               |                      | 96 873                         | -96 873                |                   |
| Öresutjämning                                       |                      |                                | -1                     |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | 69 290            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>2 151 575</b>     | <b>193 746</b>                 | <b>-3 199 108</b>      | <b>69 290</b>     |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 199 108        |
| Årets resultat      | 69 290            |
| <b>Summa</b>        | <b>-3 129 818</b> |

*Förslag till disposition:*

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 96 873            |
| Balanseras i ny räkning                  | -3 226 691        |
| <b>Summa</b>                             | <b>-3 129 818</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

JK  
LK  
Cef

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |               |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2             | 717 103                  | 734 884                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |               | <b>717 103</b>           | <b>734 884</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |               |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3, 4, 5, 6, 7 | -500 302                 | -414 724                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |               | -89 972                  | -89 972                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |               | <b>-590 274</b>          | <b>-504 696</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |               | <b>126 829</b>           | <b>230 188</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |               |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |               | 3 570                    | 3 145                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |               | -61 109                  | -62 151                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |               | <b>-57 539</b>           | <b>-59 006</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |               | <b>69 290</b>            | <b>171 182</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |               | <b>69 290</b>            | <b>171 182</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |               | <b>69 290</b>            | <b>171 182</b>           |

OK JK  
HK At

## BALANSRÄKNING

1

|                                               |      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |      |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |      |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 8, 9 | 3 495 477        | 3 585 449        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |      | <i>3 495 477</i> | <i>3 585 449</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |      | <b>3 495 477</b> | <b>3 585 449</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |      |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |      |                  |                  |
| Övriga fordringar                             |      | 19 494           | 19 998           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |      | 33 076           | 30 194           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |      | <i>52 570</i>    | <i>50 192</i>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |      |                  |                  |
| Kassa och bank                                |      | 651 823          | 940 064          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |      | <i>651 823</i>   | <i>940 064</i>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |      | <b>704 393</b>   | <b>990 256</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>4 199 870</b> | <b>4 575 705</b> |

OK JK  
LK QF

|                                              |    | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |    |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                   |                   |
| Insatser                                     |    | 2 151 575         | 2 151 575         |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 193 746           | 96 873            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <i>2 345 321</i>  | <i>2 248 448</i>  |
| <i>Frött eget kapital</i>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | -3 199 108        | -3 273 416        |
| Årets resultat                               |    | 69 290            | 171 182           |
| <i>Summa frött eget kapital</i>              |    | <i>-3 129 818</i> | <i>-3 102 234</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>-784 497</b>   | <b>-853 786</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 10 | 4 600 000         | 5 100 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>4 600 000</b>  | <b>5 100 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             |    | 100 000           | —                 |
| Förskott från medlemmar                      |    | —                 | 455               |
| Leverantörsskulder                           |    | 19 438            | 32 675            |
| Skatteskulder                                |    | 1 336             | 504               |
| Övriga skulder                               |    | 66 910            | 68 488            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 196 683           | 227 369           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>384 367</b>    | <b>329 491</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>4 199 870</b>  | <b>4 575 705</b>  |

*Handwritten signature and initials:*  
HK  
LK  
Cet

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

| Not 2 Nettoomsättning            | 2020    | 2019    |
|----------------------------------|---------|---------|
| Årsavgifter bostäder             | 615 386 | 615 386 |
| Hysesintäkter, lokal momspliktig | 101 717 | 119 498 |
| Summa                            | 717 103 | 734 884 |

| Not 3 Löpande reparationer och underhåll  | 2020   | 2019  |
|-------------------------------------------|--------|-------|
| Porttelefoner                             | 40 738 | –     |
| Reparationer tak                          | 3 225  | –     |
| Reparationer VA                           | 12 793 | –     |
| Reparationer värme                        | 4 749  | –     |
| Reparationer huskropp utvändigt (klotter) | –      | 1 250 |
| Planteringar, träd, buskar                | –      | 214   |
| Summa                                     | 61 505 | 1 464 |

| Not 4 Planerat underhåll     | 2020   | 2019   |
|------------------------------|--------|--------|
| Ventilation                  | –      | 13 000 |
| Sotning/ rensning av kanaler | –      | 17 682 |
| Tvättstuga                   | 20 800 | –      |
| Entréportar och gårdsdörrar  | 44 874 | –      |
| Summa                        | 65 674 | 30 682 |

| Not 5 Fastighetsskatt/ fastighetsavgift | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| Fastighetsskatt                         | 2 760  | 2 760  |
| Fastighetsavgift                        | 22 864 | 22 032 |
| Summa                                   | 25 624 | 24 792 |

OK OK  
LE OK

| Not 6 | Driftkostnader       | 2020           | 2019           |
|-------|----------------------|----------------|----------------|
|       | Städning             | 23 593         | 24 387         |
|       | Övriga serviceavtal  | –              | 4 749          |
|       | Fastighetsel         | 14 510         | 18 341         |
|       | Fjärrvärme           | 167 223        | 174 032        |
|       | Vatten och avlopp    | 23 858         | 22 761         |
|       | Avfallshantering     | 18 846         | 16 964         |
|       | Fastighetsförsäkring | 24 790         | 24 382         |
|       | Kabel-TV             | 2 959          | 2 930          |
|       | Summa                | <b>275 779</b> | <b>288 546</b> |

| Not 7 | Övriga externa kostnader         | 2020          | 2019          |
|-------|----------------------------------|---------------|---------------|
|       | Förbrukningsmaterial             | 1 993         | 2 520         |
|       | Hemsida/ webbhotel               | 244           | –             |
|       | Ekonomisk förvaltning            | 38 592        | 37 141        |
|       | Avgifter till Bolagsverket       | 700           | 1 400         |
|       | Bankkostnader                    | 2 475         | 1 917         |
|       | Övriga externa tjänster          | –             | 14 620        |
|       | Fastighetsägarna                 | 5 139         | 5 142         |
|       | Upprättande av underhållsplan    | 22 016        | –             |
|       | Föreningsstämma                  | 561           | –             |
|       | Upprättande av energideklaration | –             | 6 500         |
|       | Summa                            | <b>71 720</b> | <b>69 240</b> |

| Not 8 | Byggnader och mark          | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|-----------------------------|------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 200 000    | 200 000    |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 200 000    | 200 000    |
|       | Ingående avskrivningar      | -200 000   | -200 000   |
|       | Utgående avskrivningar      | -200 000   | -200 000   |
|       | <b>Redovisat värde</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Byggnaden är tillfullo avskriven.  
Taxeringsvärde byggnad: 12 676 000 kr  
Taxeringsvärde mark: 32 000 000 kr

OK JK  
LK OK

| Not 9 | Fastighetsförbättringar              | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden          | 4 498 674        | 4 498 674        |
|       | Utgående anskaffningsvärden          | 4 498 674        | 4 498 674        |
|       | Ingående avskrivningar               | -913 225         | -823 253         |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                  |                  |
|       | Årets avskrivningar                  | -89 972          | -89 972          |
|       | Utgående avskrivningar               | -1 003 197       | -913 225         |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>3 495 477</b> | <b>3 585 449</b> |

| Not 10 | Fastighetslån                                        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | Stadshypotek, ränta 0,93%, villkorsändras 2023-12-01 | 2 000 000        | 2 000 000        |
|        | Stadshypotek, ränta 0,93%, villkorsändras 2023-12-01 | 1 600 000        | 2 000 000        |
|        | Stadshypotek, ränta 1,50%, villkorsändras 2022-12-30 | 1 000 000        | 1 000 000        |
|        | Stadshypotek, ränta 1,15%, villkorsändras 2021-03-01 | 100 000          | 100 000          |
|        | Avgår: Kortfristig del av lån                        | -100 000         | -                |
|        | <b>Summa</b>                                         | <b>4 600 000</b> | <b>5 100 000</b> |

Lånen löper med amorteringsfrihet.

Med anledning av att föreningen har ett lån om totalt 100.000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

*Handwritten signature:*  
L. O. At

| Not 11 | Ställda säkerheter              | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------|---------------------------------|------------------|------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 5 100 000        | 5 100 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>5 100 000</b> | <b>5 100 000</b> |

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 17/3 2021



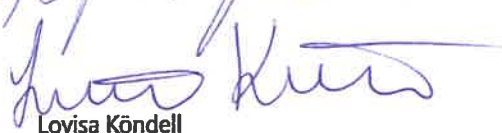
Gustav Forsberg



Jonna Knibestöl



Katarina Kellquist



Lovisa Köndell

Min revisionsberättelse har lämnats



Siv Rosén

Föreningsvald revisor

William Persson

Föreningsvald revisors suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE  
FÖR  
Bostadsrättsföreningen Källan 702001-2444

Undertecknad som är vald till revisorssuppleant i Bostadsrättsföreningen Källan avger härmed följande revisionsberättelse.

Årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020 har granskats av mig.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen och årsredovisningslagen.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstryks

- Att balans- och resultaträkningarna fastställts.
- Att årets resultat överföres i nu räkning, samt
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2020.

Stockholm den 29 Mars, 2021

  
William Personne