

Årsredovisning

Brf Källan

702001-2444

Styrelsen för Brf Källan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

ET MK
BE LL SR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Källan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Gullivan 10 i Stockholm.

Fastighetens taxeringsvärde är 53 612 000 kr varav byggnadsvärdet är 15 612 000 kr och markvärdet är 38 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Bostadsrättshavare är enligt stadgarna skyldiga att komplettera sina hemförsäkringar med bostadsrättstillägg.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan uppdaterad under 2024.

Nedan åtgärder är noterade i underhållsplanen för 2025 och styrelsen arbetar vidare med planeringen för vad som är genomförbart under det närmaste året. En framtida takrenovering är sannolikt förenat med stora kostnader som behöver finansieras med lån. Styrelsen ser därför nödvändigheten i att göra en förberedande och noggrann åtgärd- och kostnadsanalys av en takrenovering.

- Stambyte bottenplatta
- Reparation av väggar dörr ut mot gården
- Balkongbesiktning
- Målning av golvtvättstuga
- Besiktning av tak och strukturerat offertmaterial
- OVK besiktning
- Taksäkerhetsbesiktning
- Underhåll av styr UC.

ET BE LL SR MK

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2024-04-18 samt extra föreningsstämma den 2024-09-03, och med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lovisa Lindberg	Styrelseordförande
Simon Cornell	Styrelseordförande (utflyttad)
Jonna Cornell	Ledamot (utflyttad)
Britten Enander	Ledamot
Siv Rosén	Ledamot
Maryam Kamali	Ledamot
Eva Thelin	Ledamot

Eva Bergsten	Suppleant (avgått)
Amanda Sanderfelt	Suppleant (utflyttad)

Valberedning

Emma Sjöberg
Eva Thelin

Revisor

Katarina Kellquist	Ordinarie internrevisor
Lovisa Lindberg	Suppleant (övergått till styrelsen)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 styrelsesammanträden.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Inget styrelsearvode utgår enligt stämmobeslut 2024-04-18.

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande åtgärder i fastigheten har utförts:

- Införande av sortering av matavfall och inköp av nya sopkärl
- Radonmätning
- Putslagning och avfärgning av muren på innergården
- Renovering av samtliga fönster samt dörr till lokal, i fasad mot Frejgatan
- Utredning (okulärt) av avloppsstammen i bottenplattan
- Tätning av vissa områden på innergården, byte av stuprörsgenomföring samt borttagning av sockellucka
- Tätning av yttertak
- Installation av belysning på innergården
- Brandskyddskontroll i egen regi

För att möta ökade driftkostnader främst gällande el och fjärrvärme, beslutade styrelsen i november 2024 att höja årsavgiften med 3% från och med den 1 januari 2025. Två fastighetslån hos Stadshypotek uppgående till 3,6 Mkr har i december 2024 lagts om till lägre kostnadsräntor.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 24 medlemmar fördelade på 16 lägenheter.
Under året har 9 medlemmar lämnat föreningen och 6 nya medlemmar har tillkommit.

ET MK
BEH SR

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	911	803	740	722	717
Resultat efter finansiella poster, tkr	-362	97	32	126	69
Soliditet, %	-23	-13	-16	-15	-19
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	655	570	527	527	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	84	83			
Skuldsättning/kvm, kr	3 490	3 490	3 685	3 942	4 027
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 685	3 685			
Sparande/kvm, kr	-221	151			
Räntekänslighet, %	5,63	6,47	6,99	7,47	
Energikostnad/kvm, kr	223	218			
Eget kapital, tkr	-891	-530	-626	-658	-784
Taxeringsvärde, tkr	53 612	53 612	53 612	44 676	44 676
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 261	2 125			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	8,02	8,02	8,02	10,30	10,52
Genomsnittlig skuldränta, %	4,63	1,75	1,09	1,05	1,25
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	131	79	83	83	83
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	424	22	0	0	0
Antal överlåtelser, bostäder	3	1	1	3	1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	119 746	128 667	143 000	129 360	174 000

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2024 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens negativa resultat för 2024 beror på ökade reparations- och underhållskostnader med bland annat fönsterrenoveringen som är redovisad som en direkt kostnad. Föreningen har höjt avgifterna med 3 procent inför 2025 för att möta ökade energikostnader. För att finansiera framtida underhåll kommer både upptagande av nya fastighetslån och höjda medlemsavgifter bli aktuellt.

ET BE LL GR MK

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 151 575	338 585	-3 116 369	96 518
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			96 518	-96 518
Förändring av fond yttre underhåll		133 748	-133 749	
Årets resultat				-361 671
Belopp vid årets utgång	2 151 575	472 333	-3 153 600	-361 671

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 153 600
Årets resultat	-361 671
Summa	-3 515 271

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	160 836
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-472 333
Balanseras i ny räkning	-3 203 774
Summa	-3 515 271

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

BELL SR ET
MK

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	911 285	802 768
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		911 285	802 768
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-998 348	-549 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-89 972	-89 972
Summa rörelsekostnader		-1 088 320	-639 864
 Rörelseresultat		 -177 035	 162 904
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 615	3 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 725	5 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 976	-75 145
Summa finansiella poster		-184 636	-66 386
 Resultat efter finansiella poster		 -361 671	 96 518
 Resultat före skatt		 -361 671	 96 518
 Årets resultat		 -361 671	 96 518

ET BE LL SR MK

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	3 135 589	3 225 561
Summa materiella anläggningstillgångar		3 135 589	3 225 561
Summa anläggningstillgångar		3 135 589	3 225 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 746	19 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 458	40 009
Summa kortfristiga fordringar		59 204	59 901
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		615 255	849 905
Summa kassa och bank		615 255	849 905
Summa omsättningstillgångar		674 459	909 806
SUMMA TILLGÅNGAR		3 810 048	4 135 367

ET
BE LL SR MK

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 151 575	2 151 575
Fond för yttre underhåll	472 333	338 585
Summa bundet eget kapital	2 623 908	2 490 160
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 153 600	-3 116 369
Årets resultat	-361 671	96 518
Summa fritt eget kapital	-3 515 271	-3 019 851
Summa eget kapital	-891 363	-529 691
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	10 2 000 000	700 000
Summa långfristiga skulder	2 000 000	700 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	2 300 000	3 600 000
Förskott från medlemmar	50	-
Leverantörsskulder	51 349	32 675
Skatteskulder	5 668	9 940
Övriga skulder	83 517	83 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 826	239 281
Summa kortfristiga skulder	2 701 410	3 965 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 810 047	4 135 368

ET BE LL SR MK

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-177 035	162 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	89 972	89 972
Erhållen ränta	14 340	8 759
Erlagd ränta	-198 976	-75 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-271 699	186 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	697	-2 644
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	36 351	58 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-234 651	241 948
Årets kassaflöde	-234 651	241 948
Likvida medel vid årets början	849 905	607 958
Kursdifferens i likvida medel	1	-1
Likvida medel vid årets slut	615 255	849 905

ET MK
BE LL OR

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	2024	2023
Årsavgifter bostäder		764 310	664 617
Hysesintäkter, lokal momspliktig		146 970	138 146
Öres- och kronutjämning		5	5
Summa		911 285	802 768

I årsavgiften ingår bl.a varm- och kallvatten, värme samt kabel-TV.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
Reparationer el		–	1 819
Reparationer bostad		–	12 523
Reparationer egna lokaler		3 822	–
Reparationer tak		15 242	5 091
Reparationer VA		7 243	22 931
Fasader		–	2 329
Värme		2 433	–
Planteringar, träd, buskar		1 744	2 405
Summa		30 484	47 098

Not 4	Planerat underhåll	2024	2023
Fasader		21 027	–
VA		–	27 088
Fönster		424 780	–
Underhåll av markytor		76 741	–
Summa		522 548	27 088

ET BE LL SR MK

Not 5	Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	6 120	6 120
	Fastighetsavgift	26 080	25 424
	Ändrad tax fastighetsskatt/avgift	-	1 519
	Summa	32 200	33 063

Not 6	Driftkostnader	2024	2023
	Städning	28 099	26 080
	Fastighetsel	18 697	23 320
	Fjärrvärme	213 234	209 402
	Vatten och avlopp	42 600	35 994
	Avfallshantering	26 197	31 436
	Fastighetsförsäkring	31 324	28 799
	Städning, extradebiteringar	3 573	3 273
	Kabel-TV	3 596	3 454
	Radonmatmätning	2 115	3 432
	Självrisker/Försäkringsersättningar	-23 163	11 181
	Summa	346 272	376 371

Not 7	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial	10 284	4 975
	Hemsida/ webbhotel	1 703	1 703
	Ekonomisk förvaltning	44 032	42 920
	Avgifter till Bolagsverket	1 600	800
	Tele och post	-	150
	Bankkostnader	2 629	2 678
	Övriga externa tjänster	-	1 000
	Fastighetsägarna	5 642	5 689
	Uppdatering/ Upprättande av underhållsplan	-	5 175
	Föreningsstämma	705	1 182
	Kreditupplysningar	250	-
	Summa	66 845	66 272

ET
BE HL SR MK

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
	Utgående anskaffningsvärden	200 000	200 000
	Ingående avskrivningar	-200 000	-200 000
	Utgående avskrivningar	-200 000	-200 000
	Redovisat värde	0	0

Byggnaden är tillfullo avskriven.
Taxeringsvärde byggnad: 15 612 000 kr
Taxeringsvärde mark: 38 000 000 kr

Not 9	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 498 674	4 498 674
	Utgående anskaffningsvärden	4 498 674	4 498 674
	Ingående avskrivningar	-1 273 113	-1 183 141
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-89 972	-89 972
	Utgående avskrivningar	-1 363 085	-1 273 113
	Redovisat värde	3 135 589	3 225 561

Not 10	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, ränta 2,72%, villkorsändras 2025-12-01	1 600 000	1 600 000
	Stadshypotek, ränta 2,68 %, villkorsändras 2026-12-01	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek, ränta 4,3 %, villkorsändras 2025-12-30	700 000	700 000
	Avgår: Kortfristig del av lån	-2 300 000	-3 600 000
	Summa	2 000 000	700 000

Lånen löper med amorteringsfrihet.

Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 2 300 000 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.

ET BE LH SR MK

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
	Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 4/3 2025



Lovisa Lindberg



Maryam Kamali



Britten Enander



Siv Rosén



Eva Thelin

Min revisionsberättelse har lämnats 12/3 2025



Katarina Kellquist
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Källan (702001-2444)

Undertecknad som är vald till revisor i bostadsrättsföreningen Källan avger härmed följande revisionsberättelse.

Årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024 har granskats av mig.

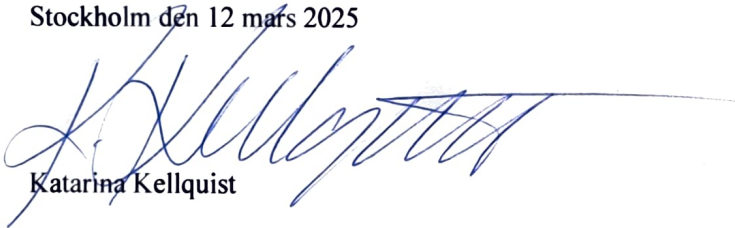
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen.

Då redovisningen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans-och resultaträkningarna fastställs,
- att årets resultat överförs till ny räkning, samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Stockholm den 12 mars 2025



Katarina Kellquist