

Årsredovisning

Brf Källan

702001-2444

Styrelsen för Brf Källan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

LL  BE 
MK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Källan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 53 899 000 kr varav byggnadsvärdet är 18 899 000 kr och markvärdet är 35 000 000 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 uppskattad till ca: 1 167 kvm.

En hyreslokal finns med en area om ca: 65 kvadratmeter.

Fastighetsförvaltning

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

Underhållsplan

Under första kvartalet 2026 kommer Maximera Fastighetskonsult AB, efter platsbesiktning av fastigheten, tillhandahålla en uppdaterad och K3-anpassad underhållsplan.

I nuvarande underhållsplan är nedan åtgärder noterade för 2026:

- Stamreovering bottenplatta*
- Uppskatta kostnad omläggning av tak**
- Injustering värme
- Byte av ventil samt reglerventil värme
- Underhåll av styr UC
- Tömning av sandfång från 2 gårdsbrunnar
- Återkommande brandskyddskontroll – SBA
- Balkongbesiktning för att uppskatta underhåll

*Fastighetsägarna Service ABs påbörjade upphandling av nya avloppsrör och dränering i bottenplattan visade sig bli så kostsam (mellan cirka 4 Mkr och 6 Mkr) att styrelsen har valt att göra en omprövning och se över möjligheten att istället infodra den befintliga ledningen.

**Styrelsen arbetar vidare med planeringen för en kommande omläggning av yttertak och har tillsatt en medlemskommitté som jämte styrelsen utreder möjligheten till vindsinredning i samband med detta. Ett eventuellt förslag till genomförande av vindsinredning kommer på förhand att presenteras för medlemmarna och beslut fattas därefter av föreningsstämma.

LL  BE 
MK

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2025-04-24 och efter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lovisa Lindberg	Styrelseordförande
Britten Enander	Ledamot
Siv Rosén	Ledamot
Maryam Kamali	Ledamot
Eva Thelin	Ledamot

Valberedning

Emma Sjöberg
Douglas Lönnroth

Revisor

Gustav Forsberg	Ordinarie internrevisor
Katarina Kellquist	Suppleant

Styrelsen har förutom det konstituerande mötet, haft 10 protokollförda styrelsesammanträden under verksamhetsåret.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Inget styrelsearvode utgår enligt stämmobeslut 2025-04-24.

Föreningens stadgar

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

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken. Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande åtgärder i fastigheten har utförts:

- Byte expansionskärl
- Rörinspektion bottenplatta
- OVK-besiktning med efterföljande åtgärder
- Brandskydds kontroll i egen regi
- Statusbesiktning yttertak
- Taksäkerhetsbesiktning (värmekabel, stegar, gångbryggor, snörasskydd)
- Lagning av tätskikt på innergård
- Översyn av balkonger i samråd med Fästeb bygg AB

LL  BE JR
MK

Två fastighetslån hos Stadshypotek har i december lagts om. För lånebeloppet 1 600 000 kr med löptid 2 år har räntan ökat från 2,72% till 2,89%. För lånebeloppet 700 000 kr med löptid 2 år har räntan minskat från 4,3% till 2,89%.

Grundat på en ny dom i Högsta förvaltningsdomstolen som ger möjlighet till större momsavdrag i bostadsrättsföreningar med blandad verksamhet, har Skatteverket återbetalat 64 798 kr för åren 2019 – 2024.

För att möta ökade driftkostnader samt planerade underhållskostnader, beslutade styrelsen i november 2025 att höja årsavgiften med 13% från och med den 1 januari 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 25 medlemmar fördelade på 16 lägenheter.
Under året har 0 medlemmar lämnat föreningen och 1 ny medlem har tillkommit.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	942	911	803	740	722
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	-362	97	32	126
Soliditet, %	-22	-23	-13	-16	-15
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	675	655	570	527	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	84	84	83		
Skuldsättning/kvm, kr	3 490	3 490	3 490	3 685	3 942
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 685	3 685	3 685		
Sparande/kvm, kr	310	204	151		
Räntekänslighet, %	5,46	5,63	6,47	6,99	7,47
Energikostnad/kvm, kr	226	223	218		
Eget kapital, tkr	-835	-891	-530	-626	-658
Taxeringsvärde, tkr	53 899	53 612	53 612	53 612	44 676
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 296	2 261	2 125		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	7,98	8,02	8,02	8,02	10,30
Genomsnittlig skuldränta, %	2,96	4,63	1,75	1,09	1,05
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	131	131	79	83	83
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	383	424	22	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	1	3	1	1	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	87 000*	119 746	128 667	143 000	129 0

*Gäller överlåtelse av 50% av en bostadsrätt.

LL BE DR
MK

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.

LL  BE SR
MK

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 151 575	472 333	-3 153 600	-361 671
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-361 671	361 671
Förändring av fond yttre underhåll		-311 497	311 497	
Årets resultat				56 602
Belopp vid årets utgång	2 151 575	160 836	-3 203 774	56 602

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 203 774
Årets resultat	56 602
Summa	-3 147 172

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	160 836
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 865
Balanseras i ny räkning	-3 107 143
Summa	-3 147 172

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

LL  BE OR
MK

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2, 3	942 376	911 285
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		942 376	911 285
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-5 064	-30 484
Planerat underhåll	5	-200 865	-522 548
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	6	-34 574	-32 200
Driftkostnader	7	-327 999	-346 272
Övriga externa kostnader	8	-71 557	-66 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 986	-89 972
Summa Rörelsekostnader		-764 045	-1 088 321
Rörelseresultat		178 331	-177 036
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 706	7 615
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 006	6 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 441	-198 976
Summa finansiella poster		-121 729	-184 636
Resultat efter finansiella poster		56 602	-361 672
Resultat före skatt		56 602	-361 672
Årets resultat		56 602	-361 672

LL  BE SR
MK

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

3 011 603

3 135 589

Summa materiella anläggningstillgångar

3 011 603

3 135 589

Summa anläggningstillgångar

3 011 603

3 135 589

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

80 670

16 746

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 553

42 458

Summa kortfristiga fordringar

125 223

59 204

Kassa och bank

Kassa och bank

734 798

615 255

Summa kassa och bank

734 798

615 255

Summa omsättningstillgångar

860 021

674 459

SUMMA TILLGÅNGAR

3 871 624

3 810 048

LL  BE JR
MK

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	2 151 575	2 151 576
Fond för yttre underhåll	160 836	472 333
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 312 411</i>	<i>2 623 909</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 203 773	-3 153 600
Årets resultat	56 602	-361 671
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 147 171</i>	<i>-3 515 271</i>
Summa eget kapital	-834 760	-891 362
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 2 300 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder	2 300 000	2 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 2 000 000	2 300 000
Förskott från kunder	50	50
Leverantörsskulder	69 721	51 349
Aktuella skatteskulder	2 773	5 668
Övriga skulder	76 053	83 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 257 787	260 826
Summa kortfristiga skulder	2 406 384	2 701 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 871 624	3 810 048

LL BE JR
MK

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	178 331	-177 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	123 986	89 972
Erhållen ränta	5 712	14 340
Erlagd ränta	-127 441	-198 976
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>180 588</i>	<i>-271 699</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-66 019	697
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 974	36 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 543	-234 651
Årets kassaflöde	119 543	-234 651
Likvida medel vid årets början	615 255	849 905
Kursdifferens i likvida medel	-	1
Likvida medel vid årets slut	734 798	615 255


LL BE UR
MK

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.


Typ	Nyttjandeperiod
Byggnadernas komponenter	20 till 160 år

Not 2	Årsavgifter och hyror	2025	2024
Årsavgifter bostäder		787 239	764 310
Hysesintäkter, lokaler momspliktiga		149 239	146 970
Andrahandsuthyrningsavgift		5 896	-
Öres- och kronoutjämning		2	5
		942 376	911 285

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I årsavgiften ingår bl.a kostnader för värme, kall- och varmvatten samt kabel-TV

Not 4	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
Reparationer egna lokaler		-	3 822
VA		2 863	7 243
Värme		2 420	2 433
Tak		-219	15 242
Planteringar, träd och buskar		-	1 744
		5 064	30 484

BE JR
LL  MK

Not 5	Planerat underhåll	2025	2024
	Lokaler för eget bruk	-	9 950
	VA	122 222	-
	OVK-besiktning	14 323	-
	Fasader	-	21 027
	Fönster	-	424 780
	Underhåll av markytor	64 320	66 791
		200 865	522 548
Not 6	Fastighetsavgift och fastighetsskatt	2025	2024
	Fastighetsavgift	27 584	26 080
	Fastighetsskatt	6 990	6 120
		34 574	32 200
Not 7	Driftkostnader	2025	2024
	Städning	29 213	31 672
	Övriga serviceavtal	4 938	-
	Övriga besiktningar	14 522	-
	Randonmätning	-	2 115
	Fastighetsel	18 982	18 697
	Fjärrvärme	215 898	213 234
	Vatten och avlopp	43 701	42 600
	Avfallshantering	27 485	26 197
	Fastighetsförsäkring	34 505	31 324
	Försäkringsersättningar	-	-23 163
	Återbetalning moms 2019-2024	-64 798	-
	Kabel-tv	3 553	3 596
		327 999	346 272
Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 561	10 284
	Kreditupplysningar	-	250
	Kontorsmaterial	99	-
	Telefon och post	66	-
	Hemsida/webbhotell	1 704	1 703
	Föreningsstämma	551	705
	Ekonomisk förvaltning	51 926	44 032
	Avgifter Bolagsverket	800	1 600
	Bankkostnader	3 479	2 629
	Övriga externa tjänster	5 718	-
	Föreningsavgifter	5 653	5 642
		71 557	66 845

BE UR
LL MK

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 698 674	4 698 674
	Utgående anskaffningsvärden	4 698 674	4 698 674
	Ingående avskrivningar	-1 563 085	-1 473 113
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-123 986	-89 972
	Utgående avskrivningar	-1 687 071	-1 563 085
	Redovisat värde	3 011 603	3 135 589

Not 10	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek AB, villkorsändras 2026-12-01, räntesats 2,68%	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek AB, villkorsändras 2027-12-01, räntesats 2,89%	1 600 000	1 600 000
	Stadshypotek AB, villkorsändras 2027-12-30, räntesats 2,89%	700 000	700 000
	Avgår: Kortfristig del av lån	-2 000 000	-2 300 000
		2 300 000	2 000 000

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

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förskottsbetalda årsavgifter från medlemmar	206 971	198 940
	Upplupna räntekostnader	8 043	8 753
	Övriga upplupna kostnader	42 773	53 133
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 787	260 826

LL
BE
MK

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-04

UNDERSKRIFTER

Stockholm 9/13 2026



Lovisa Lindberg



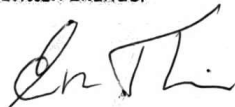
Maryam Kamali



Britten Enander

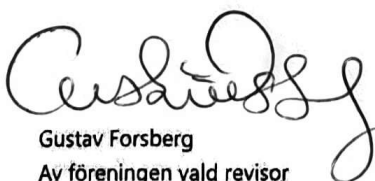


Siv Rosén



Eva Thelin

Min revisionsberättelse har lämnats



Gustav Forsberg
Av föreningen vald revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källan (702001-2444)

Jag har som av föreningsstämman utsedd internrevisor granskat årsredovisningen för räkenskapsåret 2025 samt styrelsens förvaltning under samma period.

Granskning

Jag har tagit del av föreningens:

- årsredovisning med resultat- och balansräkning
- verifikationer och underlag
- styrelseprotokoll, samt
- andra handlingar av betydelse för bedömningen av föreningens ekonomi och förvaltning.

Bedömning

Årsredovisningen ger enligt min bedömning en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

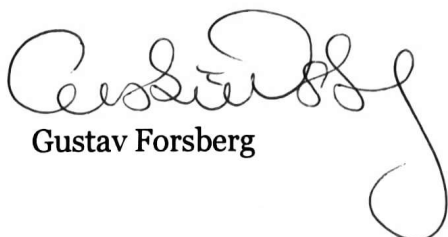
Jag har inte funnit något att anmärka avseende styrelsens förvaltning av föreningen.

Rekommendation

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras i enlighet med förslaget, samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Stockholm den 24 mars 2026



Gustav Forsberg