

Årsredovisning för

BRF Källan 1

716439-3717

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Källan 1, 716439-3717, med säte i Skåne län, Lund kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-02, föreningens ekonomiska plan och stadgar registrerades för första gången 1991-06-26. De nuvarande stadgarna registrerades 2019-08-20. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt på obegränsad tid. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. stämman
Lars Kofoed	Styrelseordförande	2026
Lovisa Björnsson	Styrelseledamot	2026
Malin Aldén	Styrelseledamot	2026
Hannah Spennare	Styrelseledamot	2026
Carina Kofoed	Styrelsesuppleant	2026
Mikael Pergeman	Styrelsesuppleant	2026
Kerstin Rosendahl, AB Rationalis	Revisor	2026
Karin Améen	Revisorsuppleant	2026
Carina Kofoed	Valberedning	2026
Ia Améen	Valberedning	2026

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Källan 1 i Lunds kommun. Fastighetens byggår är ca 1900. Föreningen bildades år 1991. Fastighetens adress är Arkivgatan 9 och Brunngatan 12. Föreningen upplåter 10 bostadslägenheter med bostadsrätt. Byggnaden omfattar 638 kvm upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	2	3	3	1

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos If och mot hussvamp hos Anticimex. Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-05.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden. Utöver detta har styrelsen tagit fram en uppdaterad underhållsplan och förberett underlag inför den förändrade redovisningsmodell som införs för bostadsrättsföreningar från 2026. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. Grannens katter verkar hålla efter rättorna så vi avvecklar fällan från Anticimex under året. Blåstring av torntrappen invändigt utfördes i april av Ståhls Blåstring. Omputsning utfördes av Nevishögs Mur&Puts AB i november. Fellutande fönsterbleck åtgärdades av AB Bleck & Plåt i mars. Städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmen förväntas från halvårsskiftet utföras av boende i föreningen, avtalet med Veteranpoolen är uppsagt.

K.R

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2025 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 13 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 2025-08-01 då de höjdes med 10%.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Rörelsens intäkter	575 504	508 126	489 028	449 910
Årsavgift för bostadsrätter	568 388	501 844	477 864	445 410
Hyra källarförråd	7 116	6 282	5 976	4 500
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	98	99
Årsavgift bostadsrätt lgh kr per kvm	891	787	742	707
Skuldsättning per kvm	1 406	920	1 015	631
Energikostnad per kvm	379	326	298	293
Resultat efter finansiella poster	-242 496	-449 638	-275 477	12 009
Soliditet, %	49	64	68	80
Avsättning till yttre fond kr per kvm	68	60	10	10
Sparande per kvm	197	-44	-408	42
Räntekänslighet (%)	2	1	1	1

Sparande per kvm beräknas genom att justert resultat divideras med antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet anger hur föreningens årsavgifter påverkas av att räntan stiger med 1%.

Upplysning vid förlust

Föreningens förmåga att finansiera framtida åtaganden måste betecknas som god då belåningsgraden är låg och amorteringstakten hög. Vid årsskiftet var föreningens belåning 897 263 kr, amorteringstakten är 60 000 kr/år. De arbeten som genomfördes för att ta bort den icke diffusionsöppna färgen i torntrappan (blästring och omputsning) resulterade i en hög engångskostnad. För att upprätthålla och ytterligare förbättra förmågan att finansiera framtida åtagande planerar styrelsen fortsatta besparingar. Avgifts- och hyreshöjningar kommer att ske för att täcka löpande drift och underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2025-12-31	2024-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Inbetalda insatser	1 493 600	1 493 600
Fond för yttre underhåll	44 952	203 032
Totalt bundet eget kapital	1 538 552	1 696 632
Balanserat resultat	-301 909	-10 351
Årets resultat	-242 495	-449 638
Totalt fritt eget kapital	-544 404	-459 989
Totalt eget kapital	994 148	1 236 643

K.R

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -544 404 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-301 909
årets resultat	-242 495
Totalt	<hr/> -544 404
disponeras för	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll reparationer 2025	-43 750
Reservering fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde	43 200
balanseras i ny räkning	<hr/> -543 854
Summa	-544 404

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

K.R

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Årsavgifter och hyror		575 504	508 126
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		575 504	508 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-737 867	-435 387
Övriga externa kostnader	4	-33 452	-68 442
Personalkostnader	5	-11 925	-7 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-11 956	-421 419
Summa rörelsekostnader		-795 200	-932 327
Rörelseresultat		-219 696	-424 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		298	2 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 098	-27 744
Summa finansiella poster		-22 800	-25 437
Resultat efter finansiella poster		-242 496	-449 638
Resultat före skatt		-242 496	-449 638
Årets resultat		-242 496	-449 638

K.R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 755 382	1 767 338
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 755 382	1 767 338
Summa anläggningstillgångar		1 755 382	1 767 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 149	373
Summa kortfristiga fordringar		3 149	373
Kassa och bank			
Kassa och bank		260 197	168 402
Summa kassa och bank		260 197	168 402
Summa omsättningstillgångar		263 346	168 775
SUMMA TILLGÅNGAR		2 018 728	1 936 113

K.R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 493 600	1 493 600
Fond för yttre underhåll		44 952	203 032
Summa bundet eget kapital		1 538 552	1 696 632
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-301 909	-10 351
Årets resultat		-242 496	-449 638
Summa fritt eget kapital		-544 405	-459 989
Summa eget kapital		994 147	1 236 643
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	837 263	527 263
Summa långfristiga skulder		837 263	527 263
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nyckeldepositioner		400	400
Leverantörsskulder		28 787	34 396
Skatteskulder		0	156
Övriga skulder	8	60 371	63 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 760	73 935
Summa kortfristiga skulder		187 318	172 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 018 728	1 936 113

K.R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-242 496	-449 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	11 956	421 419
	<u>-230 540</u>	<u>-28 219</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-230 540	-28 219
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 776	194
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	15 110	-43 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-218 206	-71 434
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	365 000	0
Amortering av låneskulder	-55 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	310 000	-60 000
Årets kassaflöde	91 794	-131 434
Likvida medel vid årets början	168 403	299 836
Likvida medel vid årets slut	260 197	168 402

K.R

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20

Definition av nyckeltal

Årsavgifter och hyror

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 förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter och hyror	575 504	508 126
Summa	575 504	508 126

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	22 468	19 923
Värme	184 910	163 026
VA	34 361	25 170
Renhållning	36 082	46 860
Reparation och underhåll	385 248	105 135
Fastighetsförsäkring	57 558	55 713
Fastighetsskatt/kommunal avgift	17 240	19 560
Summa	737 867	435 387

K-R

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	21 714	52 932
Revisionsarvoden	10 938	15 510
Diverse omkostnader	800	
Summa	33 452	68 442

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	9 047	5 161
Summa	9 047	5 161
Sociala kostnader	2 878	1 918

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 173 842	2 173 842
-Vid årets början	-406 504	0
-Avskrivningar 1991-2023	0	-394 548
-Årets avskrivning enligt plan	-11 956	-11 956
Redovisat värde vid årets slut	1 755 382	1 767 338
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	6 600 000
Totalt taxeringsvärde	14 400 000	12 800 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	96 313	96 313
Vid årets slut	96 313	96 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-96 313	-81 398
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	0	-14 915
Vid årets slut	-96 313	-96 313
Redovisat värde vid årets slut	0	0

K.R

Not 8 Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	60 000	60 000
Förfallotidpunkt 2-5 år från balansdagen	578 013	527 263
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	259 250	0
	897 263	587 263

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing.skuld	Nya lån	Årets amortering	Utg.skuld
Sparbanken Skåne	4,0%	2028-05-10	191 131	0	0	191 131
Sparbanken Skåne	4,0%	2028-05-10	191 132	0	0	191 132
Sparbanken Skåne	2,92%	2026-03-30	205 000	365 000	55 000	515 000
			587 263	365 000	55 000	897 263





Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 015 000	1 015 000
Summa ställda säkerheter	1 015 000	1 015 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 maj 2026

	2026-05-18		2026-05-12
Lars Kofoed Styrelseordförande		Malin Aldén Styrelseledamot	
	2026-05-14		2026-05-09
Lovisa Björnsson Styrelseledamot		Hannah Gonzalez Spennare Styrelseledamot	

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2026



Kerstin Rosendahl
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källan 1, 716439–3717

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Källan för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Lund 2026-05-18

Kerstin Rosendahl
Revisor