

Bostadsrättsföreningen Källorna

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Källorna

Org.nr: 769625-2845

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Källorna, 769625-2845, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

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 har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Mattias Lind	2026
Ledamot	Agnes Schürer	2026
Ledamot	Joakim Klüft	2026
Ledamot	Urban Persson	2026
Ledamot	Maya Gunn	2026
Ledamot	Vidar Von Gegerfelt	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Melker Kyander och Sanni Värelä.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Källan 5 och Malmö Källan 6 i Malmö Stad med därpå uppförda byggnader med 50 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastigheternas adresser är Kristianstadsgatan 17-19, A-C och Södra Parkgatan 29 A-B.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
17	24	9

Total tomtarea:	1 429	kvm
Total bostadsarea:	2 597	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 408	kvm
- varav hyresrättsarea:	189	kvm
Total lokalarea:	92	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
AMOH Consultancy AB	77	2026-12-31
Vakant	15	-

AMOH Consultancy AB har meddelat att de inte ämnar att förlänga avtalet vid årsskiftet, lokalen kommer byggas om till bostad.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON.
Fjärrvärme	E.ON.
Jour	Örestads Industriebevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets fiende No 1
Serviceavtal skadedjur	Nomor
Serviceavtal värmesystem	E.ON.

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 595 kr (246 346 kr 2024) och planerat underhåll för 285 324 kr (757 146 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 557 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Det kan ha varit ett år som går till historien - året då vi själva tog över städningen i trapphusen! Styrelsen beslutade att införa detta på en testperiod från september 2025. Varje lägenhet får en städning en gång varannan månad. Tanken med detta är dels för att spara på föreningens avtalskostnader som har ökat kraftigt de senaste åren, men också för att skapa en känsla bland oss som bor här för att ta hand om våra fastigheter. En utvärdering kommer att göras under våren 2026.

Till underhållet för 2025 finns det fortsatta arbetet med att få torra och friska källare genom att installera ventilationsgaller i alla källarfönster. Den stora insatsen har varit upphandling av entreprenör för att byta ut hela dagvattensystemet längs våra ytterfasader. I dessa har det varit brott på flertalet ställen vilket lett till att vatten runnit in i källarna vid kraftiga eller långvariga regn. Kontrakt signerades med NH Nordström och MP Minigräv vintern 25/26 med byggstart mars 2026.

Till övrigt underhåll hör ett länge försakat byte av portdörrar Källan 5 (K17ABC), och diverse elarbeten (exempelvis har elen till belysningen på vinden 19B äntligen kopplats på).

Styrelsens stora huvudbry har varit arbetet med att omvandla lokalen på 17A (revisorn) till en lägenhet. Vi har kommit nästan hela vägen till ett bygglov/startbesked. Det som har ställt till det har varit den ständiga förändring av kravspecifikationer vilka vi har fått förhålla oss till. Tiden håller på att rinna ut eftersom revisionsfirman flyttar ut vid årsskiftet 2026. Vinsten av försäljningen är tänkt till att användas till underhåll, framför allt arbetet med tappvattensystemet.

Gårdsdagarna, både våren och hösten, var en succé igen vilket har varit en glädjande kontrast till avtals förhandlingar, omläggande av lån och en omvärld i förvirring.

Vi i styrelsen skulle vilja tillägna 2026–2027 till trivselns år - fixa i trapphusen och umgås på våra dokumenterat trevliga gårdar!

Styrelsen, Brf Källorna

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 8 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 290	3 237	2 946	2 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	-244	210	-1 651
Förändring av underhållsfond	272	-196	391	0
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	381	324	192	-1 279
Sparande, kr/kvm	349	329	280	-286
Soliditet, (%)	44	44	43	43
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 153	1 056	1 027	931
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	84	84	84	84
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 115	1 092	987	892
Lokalhyra, kr/kvm	1 437	1 414	1 328	1 198
Bostadshyra, kr/kvm	1 572	1 490	1 423	1 346
Driftkostnad, kr/kvm	511	486	466	433
Energikostnad, kr/kvm	302	284	258	226
Ränta, kr/kvm	252	264	254	200
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	207	209	205	199
Skuldsättning, kr/kvm	11 297	11 449	11 599	11 825
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 616	12 785	12 955	13 205
Räntekänslighet, (%)	11	12	13	14
Snittränta, (%)	2.23	2.30	2.19	1.69

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	37 669 559	195 104	- 13 345 181	- 243 828
Disposition enligt föreningsstämma			-243 828	243 828
Avsättning till underhållsfond		557 000	-557 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-285 324	285 324	
Årets resultat				280 699
Vid årets slut	37 669 559	466 780	- 13 860 685	280 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 589 009
Årets resultat före fondändring	280 699
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 557 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	285 324
Summa över/underskott	- 13 579 986

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 13 579 986
Totalt	- 13 579 986

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	3 112 500	3 039 733
Övriga rörelseintäkter	3	177 261	197 280
Summa rörelseintäkter		3 289 761	3 237 013
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 718 807	-2 309 964
Övriga kostnader	5	-158 115	-152 096
Personalkostnader	6	-98 565	32 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-372 230	-372 230
Summa rörelsekostnader		-2 347 717	-2 801 907
RÖRELSERESULTAT		942 044	435 106
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 308	30 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 653	-708 953
Summa finansiella poster		-661 345	-678 934
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		280 699	-243 828
RESULTAT FÖRE SKATT		280 699	-243 828
ÅRETS RESULTAT		280 699	-243 828



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	53 149 361	53 521 591
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	8 954	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 158 315	53 521 591
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 158 315	53 521 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 494	13 151
Övriga fordringar		24 816	27 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 664	182 276
Summa kortfristiga fordringar		192 974	222 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 214 788	2 044 005
Summa kassa och bank		2 214 788	2 044 005
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 407 762	2 267 003
SUMMA TILLGÅNGAR		55 566 077	55 788 594



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 669 559	37 669 559
Underhållsfond		466 780	195 104
Summa bundet eget kapital		38 136 339	37 864 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 860 685	-13 345 181
Årets resultat		280 699	-243 828
Summa fritt eget kapital		-13 579 986	-13 589 009
SUMMA EGET KAPITAL		24 556 353	24 275 654
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	11 955 000	19 525 000
Summa långfristiga skulder		11 955 000	19 525 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 955 000	19 525 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	18 417 125	11 255 625
Förskott från kunder		22 380	22 380
Leverantörsskulder		99 664	204 035
Skatteskulder		5 688	11 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	509 867	494 103
Summa kortfristiga skulder		19 054 724	11 987 940
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 054 724	11 987 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 566 077	55 788 594



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	942 044	435 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	372 230	372 230
Summa	1 314 274	807 336
Erhållen ränta	15 308	30 019
Erlagd ränta	-676 653	-708 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	652 929	128 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	30 023	-100 295
Förändring av rörelseskulder	-94 715	71 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588 237	99 762
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ombyggnad lokal till bostad	-8 954	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 954	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 847 125	3 735 625
Amortering av låneskulder	-11 255 625	-4 144 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-408 500	-408 500
Årets kassaflöde	170 783	-308 738
Likvida medel vid årets början	2 044 005	2 485 689
Likvida medel vid årets slut	2 214 788	2 044 005



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

50-115

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

2 683 188

2 628 033

Hysesintäkter

Hyror bostäder

297 144

281 584

Hyror lokaler

132 168

130 116

Övriga objekt

0

0

429 312

411 700

Totalt årsavgifter och hyror

3 112 500

3 039 733



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	37 289	47 167
Uppvärmning	15 459	10 992
Debiterad fastighetsskatt	10 536	10 536
Överlåtelseavgifter	7 276	13 970
Övriga intäkter	4 101	12 142
Kommunikation	102 600	102 473
	177 261	197 280
Totalt övriga rörelseintäkter	177 261	197 280

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	85 996	82 613
Uppvärmning	554 030	519 343
Vatten och avlopp	171 447	162 360
Avfallshantering	39 047	44 838
Teknisk förvaltning	116 883	143 372
Serviceavtal	62 067	53 914
Systematiskt brandskyddsarbete	14 878	13 914
Snöröjning	53 794	47 138
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 284	9 144
Bredband	74 510	71 309
Kabel-TV	36 128	35 500
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 492	1 692
Försäkringar	40 134	27 554
Förbrukningsmaterial	19 609	800
Hyressättningsavgift	1 400	952
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 190	92 030
	1 374 888	1 306 472

Reparationer

Huskropp	0	36 875
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 767	1 100
Bostäder	1 131	1 113
Markytor	13 000	0
Vattenskador	0	181 923
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 757	8 789
VA & sanitet, installationer	8 202	0
Värme, installationer	2 675	0
El, installationer	13 063	1 100
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	15 446
	58 595	246 346

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	0	174 225
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	44 199	0
Bostäder	0	7 921
Ventilation, installationer	241 125	0
VA & sanitet, installationer	0	575 000
	285 324	757 146
Totalt fastighetskostnader	1 718 807	2 309 964



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 090	0
Förvaltningskostnader	107 457	103 474
Revision	28 725	29 125
Tele och post	5 096	2 868
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 997	0
Bankkostnader	1 281	1 145
IT-tjänster	1 180	1 113
Övriga externa tjänster	4 489	7 077
Övriga externa kostnader	800	7 294
Totalt övriga kostnader	158 115	152 096

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	75 000	-25 596
Sociala kostnader	23 565	-6 787
	98 565	-32 383
Totalt personalkostnader	98 565	-32 383

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode. Styrelsearvode från tidigare år har ej tagits ut och har därför bokats bort i 2024.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	372 230	372 230
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	372 230	372 230



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	43 708 866	43 708 866
Mark	13 917 447	13 917 447
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	8 954	0
Utgående anskaffningsvärden	57 635 267	57 626 313
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 104 722	- 3 732 492
Årets avskrivning på byggnader	- 372 230	- 372 230
Utgående avskrivningar	-4 476 952	-4 104 722
Utgående redovisat värde	53 158 315	53 521 591
<i>Varav</i>		
Byggnader	39 231 914	39 604 144
Mark	13 917 447	13 917 447
Pågående nyanläggningar	8 954	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 679 000	31 759 000
Taxeringsvärde mark	18 220 000	17 694 000
	53 899 000	49 453 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	53 000 000	48 400 000
Lokaler	899 000	1 053 000
	53 899 000	49 453 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
Summa:	34 500 000	34 500 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	161 664	182 276
Summa	161 664	182 276
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 214 788	2 044 005
Summa	2 214 788	2 044 005
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 417 125	11 255 625
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 955 000	19 525 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	30 372 125	30 780 625



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2026-03-13	0,82 %	7 350 000	7 350 000
SBAB	2027-07-09	3,48 %	7 350 000	7 350 000
SBAB	Löst		0	7 300 000
SBAB	Löst		0	3 500 000
SBAB	Löst		0	235 625
SBAB	2027-08-16	1,17 %	4 825 000	5 045 000
SBAB*	2026-06-10	2,65 %	47 125	0
SBAB*	2026-05-12	2,71 %	3 500 000	0
SBAB*	2026-06-09	2,65 %	7 300 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			30 372 125	30 780 625
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 417 125	-11 255 625
			11 955 000	19 525 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	100 563	233 509
Upplupna räntekostnader	1 084	0
Förutbetalda intäkter	255 854	244 121
Upplupna revisionsarvoden	28 500	26 900
Upplupna kostnader	123 866	122 519
Summa	509 867	627 049



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mattias Lind
Ordförande

Agnes Schürer
Ledamot

Joakim Klüft
Ledamot

Urban Persson
Ledamot

Maya Gunn
Ledamot

Vidar Von Gegerfelt
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 09:12

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 17.04.2026 15:29

DOCUMENT ID:

Hy9aH3yTbg

ENVELOPE ID:

rk9TS3JTbg-Hy9aH3yTbg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Källorna.pdf

18 pages

SHA-512:

00659398695c60a7416b15178a4f00965b9059bfaae7dd
0ff0daec4b31cae17caf5801541af14a8ed074ed682bfdd
37297d865a6bca4b62641a2807a9fa1f68e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Rolf Urban Persson	 Signed	17.04.2026 16:27	eID	
	Authenticated	17.04.2026 16:12	Low	
Agnes Heléne Louise Schürer	 Signed	17.04.2026 20:36	eID	
	Authenticated	17.04.2026 20:33	Low	
Maya Emily Sofia Gunn	 Signed	18.04.2026 12:29	eID	
	Authenticated	18.04.2026 12:29	Low	
Joakim Klüft	 Signed	18.04.2026 14:25	eID	
	Authenticated	17.04.2026 17:46	Low	
Vidar von Gegerfelt	 Signed	19.04.2026 12:24	eID	
	Authenticated	19.04.2026 10:05	Low	
Johan Mattias Lind	 Signed	19.04.2026 19:48	eID	
	Authenticated	19.04.2026 19:43	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	20.04.2026 09:12	eID	
	Authenticated	19.04.2026 19:57	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källorna, org.nr 769625-2845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källorna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Källorna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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."

ERIK MAURITZSON

Undertecknare 1



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.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

