BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄLLAN

ÅRSREDOVISNING 2025-2026



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse
Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter
Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande
av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025/2026

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄLLAN

789200-6110

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Källan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-11-19.

Tommy Olsson	Ordförande
William Edenström	Ledamot
Anton Holmlund	Ledamot
Rolf Härén	Ledamot
Birgit Palm	Suppleant
Anneli Hellström	Suppleant

Under året har 11 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 revisionAB	Ordinarie extern

Valberedning

Dino Cosmi	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-19.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GÄDDAN 22	1973	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1974 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1974.
Fastigheten är belägen på Bergsgatan 19 A-E i Sundsvall.

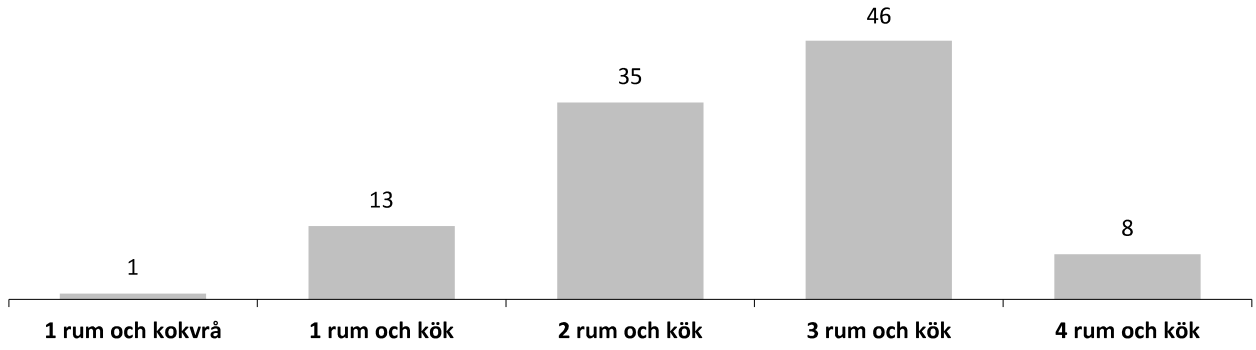
Byggnadernas totalyta är 9 532 kvadratmeter, varav 7 389 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 143 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens mark innehas med äganderätt

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler.
Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta
Städbutik	359,0 kvm
Kontor/garage	338,0 kvm
Matbutik	384,0 kvm
Vakant	235,0 kvm

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Två lokalhyresgäster har under räkenskapsåret gått i konkurs, med anledning av detta har föreningen belastats med kundförluster kopplat till utestående hyror. En av lokalerna har blivit uthyrd till ny hyresgäst och den andra lokalen är för närvarande vakant

Underhållsplan
Föreningen följer en underhållsplan vilken revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Ny körväg med markslingor	2025/2026	
Färdigställande balkonger	2025/2026	
Moloker	2025/2026	
Balkongprojekt	2023/2025	Utbyggnad och inglasning
Laddstationer	2022/2023	
Laddstationer	2021/2022	
Fönsterbyten	2020/2021	
Utbyte utebelysning	2019/2020	Fasader och stolpar
Målning källargångar samt fasad	2018/2019	Fasad mot Bergsgatan
Nya armaturer i hissarna	2018/2019	
Energideklaration	2018/2019	
Utbyte belysning	2018/2019	Trapphus och garage
Digitala bokningstavlor	2018/2019	
Byte av lägenhetsdörrar och lås	2017/2018	Postboxar
Utbyte av trästaket till räcke med härdat glas inkl. påkörningsskydd	2017/2018	
Installation porttelefoner	2014/2015	
Ombyggnad värmesystem	2014/2015	
Renovering tvättstugor	2013/2014	Samt byte av tvättmaskiner och torktumlare
Ny dräneringsbrunn i garaget	2013	
Aerotemprar och ventilbyten	2013	
Byte stamventiler samt injustering		2013
Ombyggnad ventilation i lokalerna		2013
Byte papptak inkl. isolering	2012	
Renovering stammar (relining)	2011/2012	
Ombyggnad ventilation lägenheter	2010	
Skärmtak över entréer	2008	
Ombyggnad gemensamhetsel	2007	
Renovering hissar	2002	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städning	Städzon Sundsvall AB

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 103 st. Av dessa har 8 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st, under året har 11 st utträden skett och 10 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 145 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025/26	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	716	716	698	665	665
Årsavgifts andel i % av total intäkt	72	75	81	78	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 363	4 416	3 198	2 123	-
Lån/kvm totalyta	3 382	3 423	2 479	1 645	1 808
Räntekänslighet (%)	6,1	6,2	4,6	3,2	-
Genomsnittsränta (%)	2,87	3,65	2,10	1,41	1,33
Sparande/kvm	106	102	126	202	-
Energikostnad/kvm	245	221	208	187	146
Soliditet (%)	5,9	5,6	6,4	7,9	0,94
Kassalikviditet (%)	4,6	10,3	11,4	54,5	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	74	241	54,5	267,1	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91	110	503	1 215	815
Nettoomsättning (tkr)	7 383	7 044	6 398	6 331	6 204

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 564 867	1 970 931	-1 639 996	109 591	**2 005 393**
Disposition av föregående års resultat:			109 591	-109 591	**0**
Avsättning till yttre fond		302 358	-302 358		**0**
Uttag ur fond					**0**
Årets resultat				91 049	**91 049**
Belopp vid årets utgång	**1 564 867**	**2 273 289**	**-1 832 763**	**91 049**	**2 096 442**

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 832 763
årets vinst	91 049
	- 1 741 714

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	302 358
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 044 072
	-1 741 714

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat-, balansräkning och kassaflödesanalys med noter.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	**Not**	**2025/2026**	**2024/2025**
Nettoomsättning	2	7 382 631	7 043 625
Övriga rörelseintäkter		54 476	0
Summa rörelseintäkter		**7 437 107**	**7 043 625**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 434 523	-4 255 976
Övriga externa kostnader		-874 760	-704 681
Personalkostnader	4	-141 633	-144 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-976 849	-860 829
Summa rörelsekostnader		**-6 427 765**	**-5 966 238**
Rörelseresultat		**1 009 342**	**1 077 387**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 296	60 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-926 589	-1 027 994
Summa finansiella poster		**-918 293**	**-967 796**
Resultat efter finansiella poster		**91 049**	**109 591**
Resultat före skatt		**91 049**	**109 591**
Årets resultat		**91 049**	**109 591**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2026-06-30	2025-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 407 273	32 577 584
Inventarier, verktyg och installationer	6	70 498	102 562
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 477 771**	**32 680 146**
Summa anläggningstillgångar		**34 477 771**	**32 680 146**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 405	466 623
Övriga fordringar		184 120	227 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 150	334 536
Summa kortfristiga fordringar		**453 675**	**1 028 982**
Kassa och bank			
Kassa och bank		893 487	2 215 512
Summa kassa och bank		**893 487**	**2 215 512**
Summa omsättningstillgångar		**1 347 162**	**3 153 715**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 824 933**	**35 924 640**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2026-06-30	2025-06-30
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 564 867	1 564 867
Fond för yttre underhåll		2 273 289	1 970 931
Summa bundet eget kapital		**3 838 156**	**3 535 798**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 832 763	-1 639 996
Årets resultat		91 049	109 591
Summa fritt eget kapital		**1 741 714**	**-1 530 405**
Summa eget kapital		**2 096 442**	**2 005 393**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 576 615	2 564 000
Summa långfristiga skulder		**4 576 615**	**2 564 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 663 387	30 067 714
Leverantörsskulder		329 290	182 073
Skatteskulder		25 826	19 851
Övriga skulder		67 892	16 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 065 480	1 069 132
Summa kortfristiga skulder		**29 151 875**	**31 355 248**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 824 933**	**35 924 640**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	**2025/2026**	**2024/2025**
Rörelseresultat	1 009 342	1 077 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 107 955	862 360
Erhållen ränta	7 695	60 198
Erlagd ränta	-928 028	-974 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**1 196 964**	**1 025 626**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	395 218	-307 513
Förändring av kortfristiga fordringar	55 559	-21 408
Förändring av leverantörsskulder	147 218	-2 703 656
Förändring av kortfristiga skulder	49 204	157 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 844 163**	**-1 849 681**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 774 476	-6 539 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 774 476**	**-6 539 855**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	9 350 000
Amortering av lån	-391 712	-349 106
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-391 712**	**9 000 894**
Årets kassaflöde	**-1 322 025**	**611 358**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 215 512	1 604 154
Likvida medel vid årets slut	**893 487**	**2 215 512**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll

Materiella anläggningstillgångar

Komponentfördelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponents anskaffningsvärde aktiveras. Utgifterna för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångar
Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Balkonger	70 år
El	20 år
Fasad	10-45 år
Fönster	40 år
Restpost	30 år
Stomkompletteringar / innerväggar	30-77 år
Stomme och grund	77 år
Styr- övervakning	10-15 år
Transport (Hiss m.m)	30 år
Ventilation	25-30 år
Värme och sanitet	30-45 år
Yttertak	30 år

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

Markanläggningar	5-30 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning	

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)
Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)
Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025/2026	2024/2025
Årsavgifter bostäder	5 290 008	5 290 351
Hyror lokaler	793 694	971 374
Hyror Förråd	8 970	10 080
Hyror garage och parkeringsplatser	247 799	247 731
Eldebiteringar	360 686	317 014
Balkongtillägg	640 320	160 080
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 710	24 714
Övriga debiterade avgifter	26 444	22 281
	7 382 631	**7 043 625**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp, sophantering samt abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2025/2026	2024/2025
Fastighetskostnader	409 332	406 331
Löpande underhåll	652 461	523 068
Planerat underhåll	0	0
Elavgifter	653 075	637 917
Fjärrvärme	1 142 407	1 018 061
Vatten och avlopp	542 617	452 807
Sophantering	241 361	293 996
Snöröjning/Sandning	108 850	155 906
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	303 746	388 770
Förbrukningsmaterial	13 229	24 117
Fastighetsförsäkring	116 038	109 571
Fastighetsavgift	251 407	245 432
	4 434 523	**4 255 976**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	**2025/2026**	**2024/2025**
Styrelsearvoden	118 399	122 399
Sociala kostnader	23 234	22 353
	141 633	**144 752**

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	42 403 265	24 838 949
Inköp	2 774 474	17 564 316
Mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 177 739**	**43 403 265**
Ingående avskrivningar	-10 825 681	-9 996 916
Årets avskrivningar	-944 785	-828 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	**- 11 770 466**	**- 10 825 681**
Utgående redovisat värde	**34 407 273**	**32 577 584**
Taxeringsvärden byggnader	74 349 000	74 349 000
Taxeringsvärden mark	26 437 000	26 437 000
	100 786 000	**100 786 000**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	160 321	160 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 321	160 321
Ingående avskrivningar	- 57 759	25 695
Årets avskrivningar	-32 064	-32 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-89 823**	**-57 759**
Utgående redovisat värde	**70 498**	**102 562**

Not 7 Pågående nyanläggningar

Balkongprojekt	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	11 024 460
Omklassificering	0	-11 024 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2026-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
Nordea Hypotek AB	2,54	2026-10-15	2 670 000	2 730 000
Nordea Hypotek AB	3,65	2027-08-27	1 694 000	1 738 000
Stadshypotek AB	2,73	2027-09-30	1 597 240	1 677 240
Stadshypotek AB	3,60	2029-03-30	1 491 875	1 574 375
Stadshypotek AB	1,37	2026-12-30	870 000	910 000
Stadshypotek AB	2,77	2027-01-30	1 984 145	1 984 145
Stadshypotek AB	3,05	2026-07-30	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek AB	2,86	2026-08-20	4 132 742	4 217 954
Stadshypotek AB	3,05	2026-07-07	9 400 000	9 400 000
			32 240 002	**32 631 714**
Kortfristig del av långfristig skuld			27 663 387	30 067 714
-varav amortering			*391 712*	*391 712*

Del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 30 281 442kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	35 952 000	35 952 000
	35 952 000	**35 952 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisning beslutades 2026-10-08

Dag som framgår enligt digital signatur

Tommy Olsson
Ordförande

William Edenström
Ledamot

Rolf Härén
Ledamot

Anton Holmlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side
Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Sten Tommy Olsson
6fbb821d-88b6-499b-8f56-411b1a417594 - 2026-10-08 11:26:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b1d6f57b-d1d7-4beb-9025-96663b78b868 - SE

Rolf Bertil Härén
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf. Källan
55583fba-2693-40ea-a020-2b25f753964d - 2026-10-08 13:02:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fbab437b-bbfe-4bf2-b245-b8ef5060bf5d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Erik William Edenström
c450ecca-5e21-4a19-8236-5ae88a74c3e6 - 2026-10-12 18:48:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e84f154b-fa6e-4957-9091-d27f06a07bc2 - SE

ANTON HOLMLUND
b63e5fa8-47f1-4562-9769-eb41e7b755a4 - 2026-10-14 16:46:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4fd203a9-5575-4563-b6f4-c5e7827731e8 - SE

EMELIE SÖDERLUND
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
bfa1c02c-91d7-4383-9e10-b5819286a813 - 2026-10-15 11:20:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7e7e264d-26c2-456b-9c42-361c424ac381 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1570968c-e8e5-427a-9324-e0bf21043922

visma sign
www.vismasign.com

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källan
Org.nr. 789200-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2025-07-01 -- 2026-06-30.

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 30 juni 2026 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-10-15 kl 10:18 via Accountec Byråportal.

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 huruvida 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-10-15 kl 10:18 via Accountec Byråportal.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2025-07-01 -- 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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, eller

- 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 revisionssed 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-10-15 kl 10:18 via Accountec Byråportal.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR

Dokumentet signerades av alla parter 2026-10-15 kl 10:18 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 1816, 260630 Revisionsberättelse.pdf
Checksumma: e717f58bcda111d6b843474c5d55bbee9bfaf7c2e13d9950bf4bc421a28d73f6
Skickad: 2026-10-08 kl 10:25

Signaturer

BankID

Digitalt signerad av: EMELIE SÖDERLUND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-15 kl 10:18

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.
I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

EGNA NOTERINGAR

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se