

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Brf Källan

Organisationsnummer 793200-0248

Styrelsen för Brf Källan

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Brf Källan

Fröjavägen 11-13, 832 47 Frösön

Hemsida www.brfkallan.se

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt 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.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torpet 11, Frösön i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Fröjavägen 11-13. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 51 lägenheter och 2 mindre lokaler.

På fastigheten finns tillgång till 39 carport platser, 9 garage och cirka 15 parkeringsplatser



Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 281 kvm, varav 4 036 kvm utgör lägenhetsyta och 245 kvm lokalyta. Av lokalytan är 88, 5 kvm uthyrd som lokal. Resterande 163,5 kvm hänförs till garagen.

Lägenhetsfördelning

9 st. 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 57,5 kvm

33 st. 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 81,3 kvm

9 st. 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 92,83 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Föreningen hyr ut 2 lokaler, 3 förråd, 9 garage, 39 carportar, samt ett antal p-platser.

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,3 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Jämtlands länsförsäkringsbolag. Föreningen har också avtal med Anticimex angående skadedjursbekämpning

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	34 271 000
Mark	<u>12 323 000</u>
	46 594 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen utgår från den upprättade underhållsplanen.

Genomfört underhåll, kr	År	Belopp (tkr)
Relining	2022/2023	1 904
Pågående dränering	2023	363
Förstärkning carport	2021	50
Nya takfläktar	2021	316
Målning av källare	2020	80

Brf Källan
793200-0248

Ny Torktumlare	2020	68
Elsanering	2019	2 439
Byte stolpar carport	2018	200
Gungor m.m.	2018	40
Nytt låssystem	2017	108
Reparation carport, samt grundläggning uteplats	2015/16	400
Byte fjärrvärmecentral	2014/15	149
Lekutrustning	2011/12	36
Ny Tvätt utrustning	2011/12	72
Fönsterbyte samt vindisolerung	2010/11	5 300
Elkabel	2010/11	35

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-04-15 hos länsstyrelsen och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-01-07

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen;

av två styrelseledamöter i förening;

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 65 medlemmar fördelade på 51 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av oss själva, vi har flera olika entreprenörer som anlitas och upphandlas separat.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 9 november 2023 haft följande sammansättning

Mirja Jarefors	Ledamot, ordf
Martin Ekegard	Ledamot. ordf, avflyttad
Mimmi Alander	Ledamot
Åsa Boman	Ledamot sekr.
Rasmus Johanson	Ledamot
Linda Allgén	Suppleant

Revisorer

Solweig Reichenberg, ordinarie

Isabelle Lindgren. suppleant

Valberedning

Ellinor Alander och Niklas Lindström

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 5 protokollförda möten inklusive årsstämman samt 2 konstituerande möten.

Vicevärd

Niklas Lindström

Årets överlåtelser 1 juli-30 juni

Lägenhet nr 22 Fröjavägen 13 B, ägare Irene Stenlund är såld till Josefin Grönfeldt och Oskar Kråklind.

Lägenhet nr 22 Fröjavägen 11 B, ägare Charlotte Bergström är såld till Fredrik Norberg och Ulrika Johansson.

Lägenhet nr 24 F Fröjavägen 11 B, ägare Uno o Alice Jonsson är såld till Joakim Norrlund.

Lägenhet nr 8 Fröjavägen 13 A, ägare Åke Hellström är såld till Sven Brückmann.

Lägenhet 11 Fröjavägen 13 C, ägare Barbro Sohlberg är såld till Tobias Falk.

Lägenhet 25 Fröjavägen 11 A, ägare Martin Ekegerd är såld till Carina Westin.

Årets händelser

- Reparation tak ovanför balkong 13 B.
- Kontroll av ventiler fjärrvärme plus inköp av avgasare.
- Byte cirkulationspump för fjärrvärme.
- Höst och sommarstädning.
- Återställning av asfaltsytor, gräsmattor och murning av ventilation efter dränering
- Reparation strömkabel till motorvärmare.
- Besiktning av lekpark.
- Plantering blommor gården

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	355 000	480	1 502 567	-143 993	37 089	1 751 143
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			150 000	-150 000		0
Ianspråktagande yttre fond			-260 000	260 000		0
Balanseras i ny räkning				37 089	-37 089	0
Årets resultat					218 394	218 394
Belopp vid årets utgång	355 000	480	1 392 567	3 096	218 394	1 969 537

Flerårsöversikt

	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Nettoomsättning, Kkr	2639	2543	2406	2366	2334
Resultat efter finansiella poster, Kkr	218	37	-20	308	201
Räntekostnader i förhållande till intäkt	3,84%	3,75%	3,21%	3,15%	4,15%
Soliditet, %	22,0	20,0	19,0	22,0	18,0
Energikostnader per kvm uthyrd yta	243,9	240,2	223,2	191,9	182,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	600	578	547	539	534
Årsavgifternas andel i % av totala rörelsintäkterna	91,6	91,1	91,7	90,8	92,3
Räntekostnader i förhållande till intäkt	3,8%	3,8%	3,2%	3,2%	4,1%
Sparande per kvm	147,1	100,9	71,2	147,3	120,8
Skuldsättningsgrad %	312,22	363,94	386,04	331,57	412,67
Skuldkvot/Räntekänslighet	2,3	2,5	2,7	2,4	2,5
Genomsnittlig skuldränta, %	1,62	1,48	1,25	1,30	1,90
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1 524	1 579	1 639	1 425	1 458
Fastighetens belåningsgrad, %	85,35	84,80	118,34	98,07	95,84
Sparande till framtida underhåll per kvm	156,08	106,88	78,66	154,65	128,02
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	88	88	88	88	88

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 097
Årets resultat	218 394
	221 491
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	150 000
Ur yttre fond ianspråktagas	0
I ny räkning överföres	71 491
	221 491

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	2 638 956	2 541 628
Övriga intäkter		4 620	16 813
Summa rörelseintäkter		2 643 576	2 558 441
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 682 053	-1 799 562
Övriga externa kostnader	3	-97 476	-84 262
Personalkostnader	4	-132 586	-147 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-411 526	-394 749
Summa rörelsekostnader		-2 323 641	-2 425 758
Rörelseresultat		319 935	132 683
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	458
Räntekostnader fastighetslån		-101 541	-96 052
Resultat efter finansiella poster		218 394	37 089
ÅRETS RESULTAT		218 394	37 089

BALANSRÄKNING

	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	7 205 064	7 515 161
Inventarier	7	439 629	437 784
		<u>7 644 693</u>	<u>7 952 945</u>
Summa anläggningstillgångar		7 644 693	7 952 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 383	0
Övriga fordringar		163	253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 043	74 634
		<u>122 589</u>	<u>74 887</u>
Kassa och bank		1 017 146	675 347
Summa omsättningstillgångar		1 139 735	750 234
SUMMA TILLGÅNGAR		8 784 428	8 703 179

BALANSRÄKNING

	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		355 000	355 000
Upplåtelseavgift		480	480
Yttre reparationsfond		1 392 567	1 502 567
		1 748 047	1 858 047
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 097	-143 993
Årets resultat		218 394	37 089
		221 491	-106 904
Summa eget kapital		1 969 538	1 751 143
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	5 915 416	6 139 349
		5 915 416	6 139 349
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	233 832	233 832
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	10	132 197	159 078
Leverantörsskulder		237 013	139 799
Skatteskulder		11 539	11 662
Övriga kortfristiga skulder		4 424	4 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	280 469	264 186
		899 474	812 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 784 428	8 703 179

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	319 935	132 683
Årerföring gjorda avskrivningar	411 526	394 749
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	731 461	527 432
Erhållen ränta	0	458
Erlagd ränta	-101 541	-96 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	629 920	431 838
Förändring av rörelseresultat		
Kundfordringar - förändring	-2 382	0
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-45 319	41 406
Kortfristiga skulder - förändring	113 668	-140 680
Kassaflöde från rörelseresultat	65 967	-99 274
Investeringsverksamheten		
Anskaffning byggnad och markanläggning	-59 683	-362 568
Pågående arbeten	0	0
Inköp inventarier	-43 591	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 274	-362 568
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-223 933	-243 731
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-26 881	-26 973
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 814	-270 704
Årets kassaflöde	341 799	-300 709
Likvida medel vid årets början	675 347	976 056
Likvida medel vid årets slut	1 017 146	675 347

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. (K3).

BFNAR 2012:1 tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme	1,00%
Inre väggar	1,00%
Kök badrum brf	1,00%
Värme/rör/ventilation	2,00%
El	2,50%
Yttertak	2,50%
Fasad	2,00%
Sophus	4,00%
Fönster	2,50%
Restpost	2,00%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 630 kr för varje bostadslägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omförm mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har 1 anställd vicevärd under räkenskapsåret. Lönen är 10 % av prisbasbeloppet per månad.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Avgifter och hyresintäkter	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter bostadsrätt	2 420 888	2 331 262
Hyresintäkter lokaler	34 068	32 814
Hyresintäkter garage o p-plats	183 891	177 675
Pant och överlåtelseavgifter	11 856	10 613
Outhyrda p platser	-11 747	-10 736
Försäkringsersättning	0	15 598
Övriga intäkter	4 620	1 215
Summa	2 643 576	2 558 441
Not 2 Driftkostnader	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
<i>Fastighetsskötsel</i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 125	-5 541
Snöröjning o markunderhåll	-52 938	-56 376
Städning	-81 228	-69 880
Material	-4 743	-7 327
Bevakning o Besiktningkostnader	-10 963	-16 708
Övriga externa kostnader	0	-3 460
Summa	-175 997	-159 292
 <i>Reparationer</i>		
Reparation bostäder	0	-183 904
Reparation installationer	-79 170	-60 906
Reparation utvändigt	-18 800	-3 450
Reparation tomt	0	-2 775
Summa	-97 970	-251 035
 <i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
El	-265 030	-360 245
Värme	-595 867	-508 888
Vatten o avlopp	-183 164	-159 119
Sophämtning	-104 478	-91 707
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-111 173	-118 357
Summa	-1 259 712	-1 238 316

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsskatt/-avgift	-89 070	-86 979
Fastighetsförsäkring	-59 304	-63 940
Summa	-148 374	-150 919
Summa driftkostnader	-1 682 053	-1 799 562
Not 3 Övriga externa kostnader	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode	-52 420	-48 442
Övriga förvaltningskostnader	-15 895	-14 193
Revisionskostnader	-5 000	-5 000
Konsultarvoden	0	0
Övriga administrationskostnader	-24 161	-16 627
Summa	-97 476	-84 262
Not 4 Personalkostnader	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Löner	-67 260	-64 000
Styrelsearvoden	-43 238	-58 237
Sociala avgifter o försäkringar	-22 088	-24 948
Summa	-132 586	-147 185
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivningar på byggnader	-334 299	-327 831
Avskrivningar på markanläggningar	-35 481	-14 643
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-41 746	-52 275
Summa	-411 526	-394 749

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2024-06-30	2023-06-30
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 874 841	11 608 479
Årets anskaffningar	59 683	362 568
Omklassificeringar	0	1 903 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 934 524	13 874 841
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 482 180	-6 139 706
Årets avskrivningar enligt plan	-369 780	-342 474
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 851 960	-6 482 180
Utgående redovisat värde	7 082 564	7 392 661
Mark	122 500	122 500
Utgående bokfört värde	7 205 064	7 515 161
Taxeringsvärden		
Byggnader	34 271 000	34 271 000
Mark	12 323 000	12 323 000
Summa	46 594 000	46 594 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärde	1 187 514	1 187 514
Årets inköp	43 591	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 231 105	1 187 514
Ingående avskrivningar enligt plan	-749 730	-697 455
Årets avskrivningar enligt plan	-41 746	-52 275
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-791 476	-749 730
Utgående redovisat värde	439 629	437 784

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetald försäkring	13 983	13 264
Förutbetald ränta och amortering	49 943	14 971
Förutbetald kabel-tv	27 980	26 996
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	28 137	19 403
Summa	120 043	74 634

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek	1,28%	2025-06-30	2 458 840	2 513 480
Stadshypotek	2,82%	2027-03-30	400 000	450 000
Stadshypotek	1,28%	2025-06-30	1 445 204	1 474 901
Stadshypotek	3,52%	2027-06-01	400 000	450 000
Stadshypotek	1,28%	2025-06-30	1 445 204	1 484 800
Kortfristig del			-233 832	-233 832
Summa			5 915 416	6 139 349
Nästa års beräknade amortering			233 832	233 832
Amortering år 2-5			935 328	935 328
Amortering efter år 5			4 980 088	5 204 021

Not 10 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-06-30	2023-06-30
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	159 078	186 051
Avsättning	0	0
Uttag	-26 881	-26 973
Behållning 31 dec	132 197	159 078

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda avgifter brf	206 227	215 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 242	48 205
Summa	280 469	264 186


UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	<u>6 650 000</u>	<u>6 650 000</u>
Summa	6 650 000	6 650 000

Frösön ^{10/10} 2024


Mirja Järefors
Ordförande


Mimmi Alander

Åsa Boman



Rasmus Johansson



Min revisionsberättelse har avgivits den ^{11/10} 2024


Solweig Reichenberg
Förtroendevald revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Skuldsättning per kvm**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Energikostnader per kvm**
Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Enerpriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.
- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

Solweig Reichenberg
Bergsgatan 13 A
832 41 FRÖSÖN
Tel: 072-730 46 00

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Källan, Frösön
Organisationsnummer 793200-0248

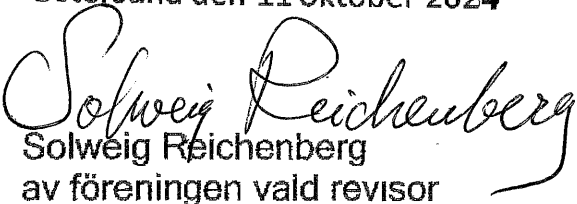
Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2023-07-01 –2024-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 11 oktober 2024


Solweig Reichenberg
av föreningen vald revisor