



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Källan i Umeå
769631-6798

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Källan i Umeå, 769631-6798 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 29 januari 2016 och registrerades den 11 februari 2016 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2016 på fastigheten Källan 1 och Vårdträdet 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sagovägen 63 och Lyktvägen 3. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. Försäkringen omfattar också styrelseansvarsförsäkring samt det bostadsrättstillägg som medlemmarna annars måste ha i sin hemförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Bostäder (bostadsrätt)	46	1 657
Bilplatser med motorvärmare, varav 2 handikapplatser	23	

Produktionen

Produktionen färdigställdes under 2016 med inflyttningar 2016-10-31 och 2016-11-30

Enligt det beviljade bygglovet för Vårdträdet fick ingen utpassage göras till Alfens Alle från den gång och cykelväg som löper mellan radhusens parkering och fram till och med föreningen cykelskärmatak. Vägen har dock, sedan byggstaketet togs bort använts som genväg till busshållplatsen, inte bara av föreningens medlemmar, utan också av de flesta andra boende i närområdet. Då enda möjligheten att stoppa den trafiken skulle vara ett högt plank eller stängsel har föreningen gjort en underhandsöverenskommelse med gatu- och parkförvaltningen om att NCC när de färdigställde markarbetena fick lov att dra ut en provisorisk grusväg till busshållplatsen med löfte om att en bättre lösning ska tas fram när busshållplatsen görs om och en liten park anläggs.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Norr avseende den administrativa förvaltningen. Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgarna och tillfaller föreningen som kompensation för det merarbete som en andrahandsuthyrning medför för föreningen.

Ett mindre avtal avseende den tekniska förvaltningen har också tecknats med HSB Norr. Detta eftersom föreningen omfattas av den produktionsgaranti som redovisas ovan. HSB sköter också snöröjning och sandning på Lyktvägen medan motsvarande uppgift avseende Sagovägen sköts av Umeå Förvaltning som sedan tidigare har uppdraget att sköta dessa uppgifter åt Vårdträdet's samfällighetsförening. Tillsammans med samfällighetsföreningen har en utvärdering startat för att visa vilken lösning som blir mest förmånlig i framtiden.

Föreningen har serviceavtal med Kone gällande hisskötsel inklusive hisslarm samt avtal med Ragn-Sells gällande källsortering i soppuset på Lyktvägen.

Vårdrådets Samfällighetsförening

Föreningen har andel i gemensamhetsanläggningen Vårdrådet GA:2 som avser det gemensamma sophuset på Sagovägen och skötsel av gång och cykelvägen mellan föreningens gräsmatta och radhusen fram till radhusens parkeringsplatser och infarten till sophuset från Sagovägen. Föreningen betalar lägenhetsavgifterna för hämtning av matavfall och brännbart direkt till VAKIN vikt avgifterna för brännbart avtal faktureras via samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen fakturerar också föreningen för den källsortering som Ragn-Sells hanterar i det sophuset. Den förrättning som styr kostnadsfördelningen mellan föreningen och samfälligheten kommer att omprövas tillsammans med frågan om markanvändningen på Vårdrådet som redovisas ovan. Ett bra underlag finns i och med att föreningen kan jämföra med kostnaderna för det egna sophuset på Lyktvägen och föreningens två hus är exakt och sopmängderna därmed är jämförbara.

Ekonomi

Då föreningen är nybyggd och inga större underhållsåtgärder finns i närtid har styrelsen beslutat att föreningen tillsvidare ska tillämpa avskrivningsreglerna enligt Bokföringsnämnden BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättningar och uttag ur fond för yttre underhåll sker, enligt stadgarna, som resultatdisposition av styrelsen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 831 kr/m² bostadslägenhetsyta. Från och med 2024-01-01 har årsavgifterna höjts 20% för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomisk utveckling.

Styrelsens sammansättning

Tony Gustafsson	ordförande
Frida Ersholt	ledamot
Benjamin Uhras	ledamot

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Benjamin Uhras, Tony Gustafsson och Frida Ersholt, två i förening.

Revisor har varit Elin Lundström.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Avtalstyp

Datakommunikation
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Umeå Energi
HSB Norr
HSB Norr
Umeå Energi
Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 83 (88) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning i tkr	1 691	1 405	1 341	1 393
Resultat efter fin.poster i tkr	-292	-292	-287	-295
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	915	742		
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88	86		
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	653	623	553	590
Energikostnad, kr/m2 totalyta	291	290		
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	11 484	11 593	11 703	11 898
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	11 484	11 593		
Genomsnittlig ränta lån i %	2,13	1,02	1,2	1,2
Räntekänslighet i %	13,8	14		
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	287	247	207	127
Soliditet i %	68,4	68,4	68,4	68,5
Sparande, kr/m2 totalyta	106	106	109	104

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. **2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.**

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 028 800 kr. Under året har föreningen amorterat 181 600 kr.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	44 140 000	408 727	-1 892 649	-292 261
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-19			-292 261	292 261
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		66 280	-66 280	
Årets resultat				-292 336
Vid årets slut	44 140 000	475 007	-2 251 190	-292 336

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-2 251 190
Årets resultat	-292 336
Totalt att disponera	-2 543 526

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 543 526
-------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 691 436	1 404 651
Övriga rörelseintäkter	3	36 288	31 216
Summa rörelseintäkter		1 727 724	1 435 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 082 802	-1 032 206
Övriga externa kostnader	5	-38 638	-11 781
Personalkostnader	6	-24 126	-20 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-467 298	-467 298
Summa rörelsekostnader		-1 612 864	-1 531 591
Rörelseresultat		114 860	-95 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	449	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-407 645	-196 611
Summa finansiella poster		-407 196	-196 537
Resultat efter finansiella poster		-292 336	-292 261
Resultat före skatt		-292 336	-292 261
Årets resultat	10	-292 336	-292 261

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,18	60 925 555	61 392 853
		60 925 555	61 392 853
Summa anläggningstillgångar		60 925 555	61 392 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 296	-1
Övriga fordringar		9 312	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 849	30 314
		38 457	30 321
<i>Kassa och bank</i>		500 697	473 229
Summa omsättningstillgångar		539 154	503 550
SUMMA TILLGÅNGAR		61 464 709	61 896 403

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		44 140 000	44 140 000
Yttre underhållsfond	13	475 007	408 727
		<u>44 615 007</u>	<u>44 548 727</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 251 190	-1 892 649
Årets resultat		-292 336	-292 261
		<u>-2 543 526</u>	<u>-2 184 910</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**42 071 481 42 363 817***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut			
	14,18	-	6 332 000
		<u>-</u>	<u>6 332 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	19 028 800	12 878 400
Leverantörsskulder		131 717	106 219
Övriga skulder	16	13 929	487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	218 782	215 480
		<u>19 393 228</u>	<u>13 200 586</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**61 464 709 61 896 403**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	114 860	-95 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	467 299	467 299
	<u>582 159</u>	<u>371 575</u>
Erhållen ränta	449	74
Erlagd ränta	-397 742	-195 184
	<u>184 866</u>	<u>176 465</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 136	-6 314
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 338	46 228
	<u>209 068</u>	<u>216 379</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-181 600	-181 600
	<u>-181 600</u>	<u>-181 600</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>27 468</u>	<u>34 779</u>
Likvida medel vid årets början	<u>473 229</u>	<u>438 450</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>500 697</u>	<u>473 229</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	500 697	473 229
	<u>500 697</u>	<u>473 229</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,6 % på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 376 544	1 101 192
Hysesintäkter	68 577	72 387
Intäkter el	96 600	82 800
Intäkter vatten	92 376	86 856
Intäkter bredband	46 920	41 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 419	20 016
	1 691 436	1 404 651
<i>Avgår</i>		
	1 691 436	1 404 651

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, el, vatten samt bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	36 288	31 216
	36 288	31 216

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	154 387	176 286
Snöröjning och halkbekämpning	171 601	106 564
Reparationer	21 616	33 671
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	182 143	204 481
Uppvärmning	164 719	151 258
Vatten	135 030	124 846
Renhållning	48 515	38 280
Förvaltningskostnader	128 675	123 432
Försäkringar	29 992	27 263
Kommunikation och media		
Datakommunikation	46 125	46 125
	1 082 803	1 032 206

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	1 000	4 878
Kundförluster	105	60
Risk- och bankkostnader	35 933	6 043
Bolagsverket, gåvor	1 600	800
	38 638	11 781

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	15 000	15 000
Bilersättningar	3 498	1 018
Övriga personalkostnader	915	-
Sociala kostnader	4 713	4 288
	24 126	20 306

Medelantal anställda - -

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	467 298	467 298
	467 298	467 298

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	449	74
	449	74

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	407 645	196 611
	407 645	196 611

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-292 336	-292 261
Reservering till yttre underhållsfond	-66 280	-66 280
+ Överskott/- Underskott efter disposition av underhåll	-358 616	-358 541

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens ekonomiska plan.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	56 100 000	56 100 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	56 100 000	56 100 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 827 972	-2 360 673
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-467 298	-467 298
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 295 270	-2 827 971
Bokfört värde byggnader	52 804 730	53 272 029
Bokfört värde mark	8 120 825	8 120 825
Summa bokfört värde byggnader och mark	60 925 555	61 392 854
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2016):	28 800 000	28 800 000
Taxeringsvärde mark:	4 968 000	4 968 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sopor	-	5 490
Fastighetsförsäkring	25 849	24 824
	25 849	30 314

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	408 727	342 447
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	66 280	66 280
Fondbehållning vid årets slut	475 007	408 727

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
SEB, 40655352	2024-12-28	0,93	6 332 000	6 406 000
SEB, 40655336	2024-12-28	4,7	6 372 000	6 426 000
SEB, 40655301	2024-12-28	4,7	6 324 800	6 378 400
Totala skulder på bokslutsdagen			19 028 800	19 210 400
Nästa års amortering			-181 600	-181 600
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-726 400	-726 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			18 120 800	18 302 400
Totala skulder på bokslutsdagen			19 028 800	19 210 400
Avgår kortfristig del			-19 028 800	-12 878 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	6 332 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	181 600	181 600
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	18 847 200	12 696 800
	19 028 800	12 878 400

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	4 500	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 713	-
Övriga kortfristiga skulder	4 716	487
	13 929	487

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	14 383	4 480
Förutbetalda avgifter/hyror	136 476	131 254
Revisionsarvode	20 313	18 313
El	19 885	35 250
Fjärrvärme	23 882	22 340
Bredband	3 843	3 843
	218 782	215 480

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	35 000 000	35 000 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Tony Gustafsson

Benjamin Uhras

Frida Ersholt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Elin Lundström

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Källan i Umeå, org.nr. 769631-6798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för brf Källan i Umeå för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Källan i Umeå för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen är digitalt undertecknad av

Elin Lundström

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Källan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:03:39



BENJAMIN UHRAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:46:01



FRIDA ERSHOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:53:26



BRITT ELIN LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:37:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Källan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT ELIN LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:38:20

