



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Källan i Umeå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Källan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 769631-6798 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Källan 1	2016-02-11	2016
Vårdträdet 1	2016-02-11	2016

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 657
23	P-platser	0
Totalt 69 objekt		1 657

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 32 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Vårdträdet GA:2	G:A	717914-6282	95 / 32.5	Grönområde, Sophus

Totalt 1 objekt

Genom sin andel i gemensamhetsanläggningen vårdträdet GA:2 har föreningen tillgång till sophuset på Sagovägen samt skötsel av gång- och cykelvägen mellan föreningens gräsmatta och radhusen fram till radhusens parkeringsplatser och infarten till sophuset från Sagovägen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tony Gustafsson	Ordförande	2023-06-02
Carmen Zamannoun	Vice ordförande	2024-10-09
Frida Ersholt	Sekreterare	2021-05-31
Anton Andersson	Ledamot	2024-10-09
Benjamin Uhras	Ledamot	2022-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Gustafsson, Benjamin Uhras och Anton Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tony Gustafsson, Frida Ersholt och Benjamin Uhras.

Revisorer har varit: Britt Elin Lundström på Redok AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Emma Frelin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	150	106	106	109	104
Skuldsättning, kr/kvm	11 374	11 484	11 593	11 703	11 898
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 374	11 484	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	14	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	301	291	290	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 025	915	742	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	88	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 230	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 038	1 691	1 405	1 341	1 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-218	-292	-292	-287	-295
Soliditet, %	69	68	68	68	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader. Föreningen har i slutet av 2024 lagt om lånen till en ny bank med mer fördelaktig ränta. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen också beslutat att höja årsavgifterna med 20% fr.o.m 2024-01-01 och 5% fr. o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång	
Inbetalade insatser, kr	44 140 000	0	44 140 000
Underhållsfond, kr	475 007	66 280	541 287
S:a bundet eget kapital, kr	44 615 007	0	44 681 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat, kr	-2 251 190	-66 280	-2 609 806
Årets resultat, kr	-292 336	-217 925	-217 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 543 526	0	-2 827 731
S:a eget kapital, kr	42 071 481	0	41 853 556

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 280 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 543 526
Årets resultat, kr	-217 925
Reservation till underhållsfond, kr	-66 280
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 827 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 827 731
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 038 493	1 727 724
Summa Rörelseintäkter		2 038 493	1 727 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 078 508	-1 016 627
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 560	-105 728
Personalkostnader	Not 5	-46 369	-23 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-467 298	-467 298
Summa Rörelsekostnader		-1 631 735	-1 612 864
Rörelseresultat		406 759	114 860
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227	449
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-624 911	-407 645
Summa Finansiella poster		-624 684	-407 196
Resultat efter finansiella poster		-217 925	-292 336
Resultat före skatt		-217 925	-292 336
Årets resultat		-217 925	-292 336



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	60 458 256	60 925 555
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 458 256	60 925 555
Summa Anläggningstillgångar		60 458 256	60 925 555

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 225	3 297
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	572 072	9 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	36 826	25 849
Summa Kortfristiga fordringar		615 123	38 458

Kassa och bank

Kassa och bank		0	500 697
Summa Kassa och bank		0	500 697
Summa Omsättningstillgångar		615 123	539 155

Summa Tillgångar		61 073 379	61 464 709
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	44 140 000	44 140 000
Fond för yttre underhåll	541 287	475 007
Summa Bundet eget kapital	44 681 287	44 615 007

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 609 806	-2 251 190
Årets resultat	-217 925	-292 336
Summa Ansamlad förlust	-2 827 732	-2 543 526

Summa Eget kapital

41 853 555 42 071 481

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	18 847 200	19 028 800
Leverantörsskulder		97 328	131 717
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	0	13 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	275 295	218 782
Summa Kortfristiga skulder		19 219 823	19 393 228

Summa Skulder

19 219 823 19 393 228

Summa Eget kapital och skulder

61 073 379 61 464 709



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	406 759	114 860
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	467 298	467 298
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	467 298	467 298
Erhållen ränta	227	449
Erlagd ränta	-631 478	-397 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	242 806	184 866
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 601	-8 136
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	14 762	32 339
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 161	24 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 967	209 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-181 600	-181 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-181 600	-181 600
Årets kassaflöde	71 367	27 468
Likvida medel vid årets början	500 697	473 229
Likvida medel vid årets slut	572 064	500 697



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 652 064	1 376 544
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	46 920	46 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 800	82 800
	Hyror förbrukningsbaserad	188 976	188 976
	Övriga primära intäkter	69 533	46 707
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 040 293	1 741 947
	Hyresbortfall	-1 800	-14 223
	<i>Summa</i>	-1 800	-14 223
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 038 493	1 727 724
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-179 636	-154 386
	Snö och halk-bekämpning	-132 734	-171 601
	Reparationer	-74 637	-21 616
	El	-163 292	-182 143
	Uppvärmning	-182 223	-164 719
	Vatten	-154 015	-135 030
	Sophämtning	-51 953	-48 515
	Fastighetsförsäkring	-31 393	-29 992
	Kabel-TV och bredband	-46 125	-46 126
	Förvaltningsavtalskostnader	-62 500	-62 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 078 508	-1 016 627
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-26 417	-87 228
	Extern revision	0	0
	Föreningsverksamhet	-800	-1 915
	Övriga förvaltningskostnader	-12 343	-16 584
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 560	-105 727
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Styrelsearvoden	-33 000	-15 000
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	-3 498
	Sociala avgifter	-10 369	-4 713
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 369	-23 211

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-624 761	-407 645
	Övriga räntekostnader	-150	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-624 911	-407 645
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 100 000	56 100 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 120 825	8 120 825
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 220 825	64 220 825
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 295 270	-2 827 972
	Årets avskrivningar	-467 298	-467 298
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 762 569	-3 295 270
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 458 256	60 925 555
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 800 000	28 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 968 000	4 968 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	33 768 000	33 768 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 000 000	35 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	572 064	0
	Övriga fordringar	8	9 312
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	572 072	9 312
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	27 733	25 849
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 093	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	36 826	25 849

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	2,99%	2025-12-29	6 271 200	53 600
	Nordea	2,99%	2025-12-29	6 258 000	53 600
	Nordea	2,99%	2025-12-29	6 318 000	54 000
				18 847 200	161 200
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			18 847 200	
	Kortfristig del			18 847 200	
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt		0	9 213	
	Övriga kortfristiga skulder		0	4 716	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		0	13 929	
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		171 550	136 476	
	Upplupna räntekostnader		7 816	14 383	
	Övriga upplupna kostnader		95 929	67 923	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		275 295	218 782	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå org nr: 769631–6798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Källan i Umeås finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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. 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 som kan vara av vikt för styrelsen att få kännedom om.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen. Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen. 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 lagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagtexten.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Arvidsjaur 2025-04-01

Elin Lundström
Redovisningskonsult

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Källan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:19:58



ANTON ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:11:48



CARMEN ZAMANNOUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 17:59:33



BENJAMIN UHRAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 07:26:31



FRIDA ERSHOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:29:00



BRITT ELIN LUNDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:36:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Källan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT ELIN LUNDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:35:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.