

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄLLAN

ÅRSREDOVISNING 2024-2025



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.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄLLAN

789200-6110

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
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

Styrelsen för Brf Källan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2024-12-12.

Tommy Olsson	Ordförande
William Edenström	Ledamot
Anton Holmlund	Ledamot
Rolf Härén	Ledamot

Birgit Palm	Suppleant
-------------	-----------

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

Revisorer

ess2 revisionAB	Ordinarie extern
-----------------	------------------

Valberedning

Dino Cosmi	Sammanställande
------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-12.

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.

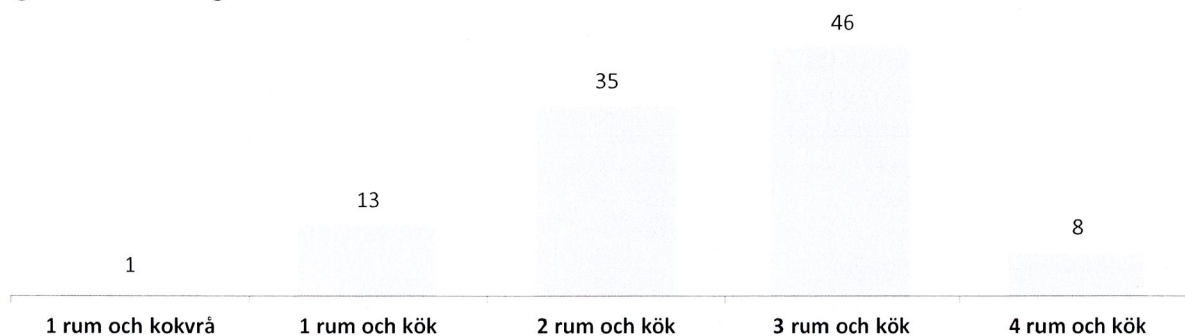
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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
Dansstudio	235,0 kvm
Kontor/garage	338,0 kvm
Matbutik	384,0 kvm

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under våren 2024 påbörjade föreningen balkongbyggnation där befintliga balkonger skall bytas ut till nya, projektet är färdigställt i slutet av 2024.

Föreningen har under verksamhetsåret investerat i ytterligare laddstationer.

Underhållsplan

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

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Balkongprojekt	2023/2025	Utbyggnad och inglasning
Laddstationer	2024/2025	
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	

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 13 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st, under året har 15 st utträden skett och 21 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 146 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	716	698	665	665	652
Årsavgifts andel i % av total intäkt	75	81	78	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 416	3 198	2 123	-	-
Lån/kvm totalyta	3 423	2 479	1 645	1 808	1 862
Räntekänslighet (%) 	6,2	4,6	3,2	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,65	2,10	1,41	1,33	1,40
Sparande/kvm	102	126	202	-	-
Energikostnad/kvm	221	208	187	146	159
Soliditet (%)	5,6	6,4	7,9	0,94	0
Kassalikviditet (%)	10,3	11,4	54,5	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	241	54,5	267,1	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	110	503	1 215	815	-3 849
Nettoomsättning (tkr)	7 044	6 398	6 331	6 204	5 997

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 564 867	1 138 556	-1 310 769	503 148	1 895 802
Disposition av föregående års resultat:			503 148	-503 148	0
Avsättning till yttre fond		950 000	-950 000		0
Uttag ur fond		-117 625	117 625		0
Årets resultat				109 591	45 798
Belopp vid årets utgång	1 564 867	1 970 931	-1 639 996	109 591	2 005 393

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 639 996
årets vinst	109 591
	- 1 530 405

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	302 358
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 832 763
	-1 530 405

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	Not	2023/2024	2023/2024
Nettoomsättning	2	7 043 625	6 397 809
Summa rörelseintäkter		7 043 625	6 397 809
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 255 976	-4 012 527
Övriga externa kostnader		-704 681	-586 203
Personalkostnader	4	-144 752	-236 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-860 829	-599 698
Summa rörelsekostnader		-5 966 238	-5 434 588
Rörelseresultat		1 077 387	963 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 198	16 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 994	-476 154
Summa finansiella poster		-967 796	-460 073
Resultat efter finansiella poster		109 591	503 148
Resultat före skatt		109 591	503 148
Årets resultat		109 591	503 148

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 577 584	15 842 033
Inventarier, verktyg och installationer	6	102 562	134 627
Pågående nyanläggningar	7	0	11 024 460
Summa materiella anläggningstillgångar		32 680 146	27 001 120
Summa anläggningstillgångar		32 680 146	27 001 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		466 623	159 110
Övriga fordringar		227 823	305 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 536	260 803
Summa kortfristiga fordringar		1 028 982	725 515
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 215 512	1 604 154
Summa kassa och bank		2 215 512	1 604 154
Summa omsättningstillgångar		3 153 715	2 329 669
SUMMA TILLGÅNGAR		35 924 640	29 330 789

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 564 867	1 564 867
Fond för yttre underhåll		1 970 931	1 138 556
Summa bundet eget kapital		3 535 798	2 703 423
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 639 996	-1 310 769
Årets resultat		109 591	503 148
Summa fritt eget kapital		-1 530 405	-807 621
Summa eget kapital		2 005 393	1 895 802
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 564 000	7 055 240
Summa långfristiga skulder		3 291 240	7 055 240
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 067 714	16 575 580
Leverantörsskulder		182 073	2 885 728
Skatteskulder		19 851	26 491
Övriga skulder		16 478	15 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 069 132	876 710
Summa kortfristiga skulder		31 355 248	20 379 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 924 640	29 330 789

KASSAFLÖDESANALYS

	2024/2025	2023/2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 077 387	963 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	862 360	174 819
Erhållen ränta	60 198	16 081
Erlagd ränta	-974 319	-365 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 025 626	788 142
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-307 513	-76 537
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 408	-134 568
Förändring av leverantörsskulder	-2 703 656	2 710 973
Förändring av kortfristiga skulder	157 270	742 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 849 681	4 030 956
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 539 855	-12 587 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 539 855	-12 587 499
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 350 000	8 400 000
Amortering av lån	-349 106	-452 907
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 000 894	7 947 093
Årets kassaflöde	611 358	-609 450
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 604 154	2 213 604
Likvida medel vid årets slut	2 215 512	1 604 154

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2024/2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

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
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

11(16)

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter bostäder	5 290 351	5 153 908
Hyror lokaler	981 454	797 713
Hyror garage och parkeringsplatser	247 731	246 339
Eldebiteringar	317 014	180 003
Balkongtillägg	160 080	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 714	17 754
Övriga debiterade avgifter	22281	2 093
	7 043 625	6 397 810

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

Not 3 Driftskostnader

	2024/2025	2023/2024
Fastighetskostnader	406 331	296 645
Löpande underhåll	523 068	420 529
Planerat underhåll	0	117 625
Elavgifter	637 917	665 183
Fjärrvärme	1 018 061	936 516
Vatten och avlopp	452 807	382 665
Sophantering	293 996	218 908
Snöröjning/Sandning	155 906	194 918
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	388 770	422 792
Förbrukningsmaterial	24 117	24 392
Fastighetsförsäkring	109 571	104 203
Fastighetsavgift	245 432	228 149
	4 255 976	4 012 526

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2024/2025	2023/2024
Styrelsearvoden	117 600	188 550
Sociala kostnader	36 950	47 610
	154 550	236 160

Tidigare räkenskapsår har ej periodiserats korrekt och utfallet för 2023/2024 är i själva verket 114 600 kr.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	24 838 949	23 436 232
Inköp	17 564 316	1 402 717
Mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 403 265	25 838 949
Ingående avskrivningar	-9 996 916	-9 422 913
Årets avskrivningar	-828 765	-574 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 10 825 681	-9 996 916
Utgående redovisat värde	32 577 584	15 842 033
Taxeringsvärden byggnader	74 349 000	66 589 000
Taxeringsvärden mark	26 437 000	26 437 000
	100 786 000	93 026 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	160 321	0
Inköp	0	160 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 321	160 321
Ingående avskrivningar	- 25 695	0
Årets avskrivningar	-32 064	-25 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 759	-25 695
Utgående redovisat värde	102 562	134 626

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Balkongprojekt</i>		
Ingående anskaffningsvärden	11 024 460	0
Omklassificering	-11 024 460	11 024 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 024 460

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Nordea Hypotek AB	-	-	-	1 520 560
Nordea Hypotek AB	-	-	-	2 790 000
Nordea Hypotek AB	0,88	2025-10-15	2 730 000	2 790 000
Nordea Hypotek AB	3,65	2027-08-27	1 738 000	1 782 000
Stadshypotek AB	4,78	2025-09-30	1 677 240	1 757 240
Stadshypotek AB	2,99	2026-03-30	1 574 375	1 656 875
Stadshypotek AB	1,37	2026-12-30	910 000	950 000
Stadshypotek AB	2,84	2026-01-30	1 984 145	1 984 145
Stadshypotek AB	3,10	2025-07-30	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek AB	2,91	2025-08-20	4 217 954	
Stadshypotek AB	3,10	2025-07-03	9 400 000	
			32 631 714	23 630 820
Kortfristig del av långfristig skuld			30 067 714	16 575 580
-varav amortering			391 712	500 508

Del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 30 673 154kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	35 952 000	29 766 000
	35 952 000	29 766 000

Sundsvall / 2025

Tommy Olsson
Ordförande

William Edenström
Ledamot

Rolf Härén
Ledamot

Anton Holmlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2025
ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

16(16)

Rolf Bertil Härén
f521f482-4770-407f-aeff-eb11f515cef5 - 2025-10-14 15:11:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b394be7c-5335-4a92-8526-1605c56f1b07 - SE

Sten Tommy Olsson
2e2cd51c-a4b7-4b73-99f3-9e625caf9cec - 2025-10-22 18:13:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4f80ae6f-2c05-4ca4-9bd5-52ff93441866 - SE

Erik William Edenström
1f43ea53-0670-4870-8319-3423e7b4f471 - 2025-10-30 14:10:01 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7b138661-08b6-4e4c-873d-de9665e9c088 - SE

ANTON HOLMLUND
61a7d4f0-65e4-4baa-a368-51bd25f1a7ed - 2025-10-30 14:36:13 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 47707340-cc3b-43fa-a018-ee3cfaf335e2 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
301051f6-6c25-46f6-8d36-b247bcf86f88 - 2025-10-30 16:01:19 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 84e97bb3-e88b-4091-b04e-84e98e2366a1 - 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	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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. 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

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

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. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.10.2025 15:00

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 30.10.2025 14:58

DOCUMENT ID:

r1ez1lbJbx

ENVELOPE ID:

BkkGkx-y-e-r1ez1lbJbx

DOCUMENT NAME:

Brf Källan Revisionsberättelse 250630.pdf

4 pages

SHA-512:

677002987614d6739d1d27187d05c52ec5d7a2430e748
a23c418a0e372341c5dde5825405f53b7d7ece2d4050e9
0e10d424bdda73df1487b1cc441dabf94ea0c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	30.10.2025 15:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulín@ess2.se	Authenticated	30.10.2025 15:00	Low	IP: 89.189.201.248

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.

Box 9010, 850 09
Besöksadress Västra
Telefon 060-12 95 30

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

SUNDSVALL
vägen 156
www.nissesforvaltning.se

