



# ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Sävarån



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för BRF Sävarån med säte i Umeå org.nr. 769633-3702 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 2016-10-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Sävar 10:60     | 2016-11-14    | 2018                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m² |
|------------------|---------------------------------------|--------------|
| 20               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 548        |
| Totalt 20 objekt |                                       | 1 548        |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                      | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Åke Nylén                 | Ordförande | 2022-10-01 |            |
| Ulf Söderlund             | Ledamot    | 2022-10-01 |            |
| Anna Algotsson            | Ledamot    | 2022-10-01 |            |
| Sirkka Lindström          | Suppleant  | 2023-12-04 |            |
| Kristina Vestman          | Suppleant  | 2023-12-04 |            |
| Kerstin Ulrika Lönnebrink | Suppleant  | 2022-10-01 | 2024-10-25 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Nylén, Anna Abrahamsson, Sirkka Lindström och Tina Westman.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Nylén och Ulf Söderlund.

Revisorer har varit: Ernst & Young AB (Umeå), vald av stämman.

Valberedning har varit: Annika Nylén som sammankallande samt Ulrika Lönnebrink, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%,  
fr.o.m. 2024-11-01 med +15%. Från och med 2025-01-01 har styrelsen beslutat sänka årsavgifterna med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-05-19, då konstaterades inga brister.

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket medfört högre avskrivningar jämfört med föregående år. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                  |
|-------|-----------------------------------------|
| 2021  | Installationer (filterbyte ventilation) |
| 2023  | OVK (obligatorisk ventilationskontroll) |

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Eventuellt bygga ett staket.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 301    | 224    | 245    | 0      | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 929 | 14 078 | 14 226 | 14 375 | 14 524 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 929 | 14 078 | 14 226 | 14 375 | 14 524 |
| Räntekänslighet, %                     | 13     | 17     | 0      | 0      | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 232    | 208    | 0      | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 045  | 906    | 700    | 683    | 663    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93     | 93     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 119  | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 732  | 1 516  | 1 296  | 1 275  | 1 176  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -171   | -8     | 32     | 48     | 89     |
| Soliditet, %                           | 57     | 57     | 57     | 57     | 57     |

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 höga avskrivningar då byggnaden är relativt ny. Föreningen har också bytt till redovisningsregelverk under räkenskapsåret 2024 vilket medför att avskrivningarna är högre jämfört med föregående år. Avskrivningar påverkar inte föreningens kassaflöde.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med +246 493 kr.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 28 560 000                 | 0                                                                      | 0                         | 28 560 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 967 730                    | 0                                                                      | 0                         | 967 730                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 396 231                    | 0                                                                      | 83 592                    | 479 823                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>29 923 961</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>83 592</b>             | <b>30 007 553</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -388 331                   | -7 686                                                                 | -83 592                   | -479 609                   |
| Årets resultat, kr                    | -7 686                     | 7 686                                                                  | -171 091                  | -171 091                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-396 017</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-254 683</b>           | <b>-650 700</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>29 527 944</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-171 091</b>           | <b>29 356 853</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 592 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 | -396 017        |
| Årets resultat, kr                                  | -171 091        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -83 592         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0               |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-650 700</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-650 700</b> |

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





RESULTATRÄKNING

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

|                                                                             |       |            |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|--|
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |  |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 732 027  | 1 516 072  |  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 1 732 027  | 1 516 072  |  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |  |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -752 162   | -695 780   |  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -36 190    | -54 404    |  |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -47 631    | -45 358    |  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -637 782   | -347 402   |  |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -1 473 766 | -1 142 945 |  |
| Rörelseresultat                                                             |       | 258 262    | 373 128    |  |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 18 256     | 9 702      |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -447 609   | -390 515   |  |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -429 353   | -380 813   |  |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -171 091   | -7 686     |  |
| Resultat före skatt                                                         |       | -171 091   | -7 686     |  |
| Årets resultat                                                              |       | -171 091   | -7 686     |  |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 9 | 50 066 662 | 50 704 444 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 50 066 662 | 50 704 444 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 50 066 662 | 50 704 444 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 661 023 | 418 186 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 56 569  | 29 841  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 717 592 | 448 027 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |  |           |         |
|---------------------------------|--|-----------|---------|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | 462 340   | 459 583 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |  | 462 340   | 459 583 |
| Summa Omsättningstillgångar     |  | 1 179 932 | 907 609 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 51 246 593 | 51 612 053 |
|------------------|--|------------|------------|





BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 29 527 730 | 29 527 730 |
| Fond för yttre underhåll  | 479 823    | 396 231    |
| Summa Bundet eget kapital | 30 007 553 | 29 923 961 |

Ansamlad förlust

|                        |          |          |
|------------------------|----------|----------|
| Balanserat resultat    | -479 609 | -388 331 |
| Årets resultat         | -171 091 | -7 686   |
| Summa Ansamlad förlust | -650 700 | -396 017 |

Summa Eget kapital

29 356 853 29 527 944

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 14 221 705 | 14 375 034 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 14 221 705 | 14 375 034 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 7 340 845 | 7 417 508 |
| Leverantörsskulder                              |        | 50 433    | 67 064    |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 240       | 223       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13 | 276 517   | 224 280   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 7 668 036 | 7 709 075 |

Summa Skulder

21 889 741 22 084 109

Summa Eget kapital och skulder

51 246 593 51 612 053



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | 258 262          | 373 128         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 637 782          | 347 402         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>637 782</b>   | <b>347 402</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 2 831            | 9 702           |
| Erlagd ränta                                                                        | -441 453         | -390 317        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>457 422</b>   | <b>339 914</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                 |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -10 404          | -5 533          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 29 467           | 28 555          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>19 063</b>    | <b>23 022</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>476 485</b>   | <b>362 936</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -229 992         | -229 992        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-229 992</b>  | <b>-229 992</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>246 493</b>   | <b>132 944</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 874 427          | 741 483         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 120 921</b> | <b>874 427</b>  |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 1 481 568                | 1 279 248                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 65 300                   | 52 739                   |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 70 800                   | 70 800                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 111 840                  | 111 840                  |
|       | Övriga primära intäkter                         | 2 519                    | 1 445                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>1 732 027</b>         | <b>1 516 072</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>1 732 027</b>         | <b>1 516 072</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -107 645                 | -113 162                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -28 679                  | -45 928                  |
|       | Reparationer                                    | -60 665                  | -7 916                   |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -7 207                   |
|       | El                                              | -141 515                 | -117 897                 |
|       | Uppvärmning                                     | -139 416                 | -135 086                 |
|       | Vatten                                          | -78 377                  | -68 515                  |
|       | Sophämtning                                     | -29 476                  | -25 898                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -41 043                  | -35 812                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -53 263                  | -73 781                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -72 084                  | -64 578                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-752 162</b>          | <b>-695 780</b>          |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                        | -5 448                   | -27 760                  |
|       | Extern revision                                 | -24 340                  | -20 587                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -3 047                   | -2 404                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -3 355                   | -3 653                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-36 190</b>           | <b>-54 404</b>           |

| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                 |                 |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -38 500         | -38 000         |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | 0               | -2 500          |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -9 131          | -4 858          |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-47 631</b>  | <b>-45 358</b>  |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -637 782        | -347 402        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-637 782</b> | <b>-347 402</b> |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                 |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 18 182          | 0               |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 74              | 9 702           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>18 256</b>   | <b>9 702</b>    |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -447 459        | -390 514        |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -150            | -1              |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-447 609</b> | <b>-390 515</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 41 687 681        | 41 687 681        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 10 840 049        | 10 840 049        |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>52 527 730</b> | <b>52 527 730</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -1 823 286        | -1 475 884        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -637 782          | -347 402          |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-2 461 068</b> | <b>-1 823 286</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>50 066 662</b> | <b>50 704 444</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 17 600 000        | 17 600 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 1 838 000         | 1 838 000         |
|        | <b>Summa</b>                                              | <b>19 438 000</b> | <b>19 438 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 23 000 000        | 23 000 000        |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                 | 0                 |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                 | <b>23 000 000</b> | <b>23 000 000</b> |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 658 581           | 414 845           |
|        | Övriga fordringar                                         | 2 442             | 3 341             |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                            | <b>661 023</b>    | <b>418 186</b>    |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 15 425            | 0                 |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 41 144            | 29 841            |
|        | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>56 569</b>     | <b>29 841</b>     |

| Not 12 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut           |                  |                   | 2024-12-31        |                             |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
|        | <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|        | SEB                                                       | 0,81%            | 2025-10-28        | 7 187 517         | 76 664                      |
|        | SEB                                                       | 2,73%            | 2027-10-28        | 7 264 180         | 76 664                      |
|        | SEB                                                       | 4,36%            | 2026-10-28        | 7 264 181         | 76 664                      |
|        |                                                           |                  |                   | <b>21 715 878</b> | <b>229 992</b>              |
|        | Långfristig del                                           |                  |                   | 14 375 033        |                             |
|        | Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 153 328           |                             |
|        | Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 7 187 517         |                             |
|        | Kortfristig del                                           |                  |                   | 7 340 845         |                             |
|        | Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 229 992           |                             |
|        | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 919 968           |                             |
|        | Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
|        | Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,64%             |                             |
|        | Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              |                  |                   | 2024-12-31        | 2023-12-31                  |

|                                                    |  |  |  |         |         |
|----------------------------------------------------|--|--|--|---------|---------|
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       |  |  |  |         |         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                    |  |  |  | 161 289 | 130 597 |
| Upplupna räntekostnader                            |  |  |  | 10 240  | 4 084   |
| Övriga upplupna kostnader                          |  |  |  | 104 988 | 89 599  |
| Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  |  |  | 276 517 | 224 280 |

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 Sävårån, org. nr 769633-3702

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sävårån för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 på fel.

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 avveckla 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Sävårån för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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
- 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.

Umeå dag som framgår av elektronisk signatur nedan

Patric Birgersson  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende BRF Sävarån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅKE NYLÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 16:08:11



**ULF SÖDERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 17:03:21



**ANNA ALGOTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 16:16:14



**PATRIC BIRGERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 21:09:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende BRF Sävarån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIC BIRGERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 21:11:08



# 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.