



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 769631-6798 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är En äkta 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 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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

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.	T.o.m.
Tony Gustafsson	Ordförande	2023-06-02	2025-05-27
Tony Gustafsson	Ledamot	2021-05-31	
Frida Ersholt	Ordförande	2025-05-27	
Frida Ersholt	Ledamot	2021-05-31	
Carmen Zamannoun	Ledamot	2024-10-09	
Anton Andersson	Ledamot	2024-10-09	2026-01-07
Emma Frelin	Ledamot	2025-05-27	
Benjamin Uhras	Ledamot	2022-05-17	2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Ersholt, Tony Gustafsson, Emma Frelin samt Carmen Zamannoun.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Byta ut gamla armaturer mot lågenergiarmaturer.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	279	150	106	106	109
Skuldsättning, kr/kvm	11 277	11 374	11 484	11 593	11 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 277	11 374	11 484	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	14	0	0
Energikostnad, kr/kvm	311	301	291	290	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 189	1 025	915	742	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	83	88	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 314	1 230	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 143	2 038	1 691	1 405	1 341
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	-218	-292	-292	-287
Soliditet, %	69	69	68	68	68

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga driftskostnader samt till viss del höga räntekostnader, även om de har sänkts p.g.a. omläggning av lån till lån med mer förmånlig ränta under föregående år.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 459 427 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 279 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr.om. 2025-01-01 samt 3% fr.om. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer samt nivåer på driftskostnader.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 140 000	0	0	44 140 000
Underhållsfond, kr	541 287	0	22 875	564 162
S:a bundet eget kapital, kr	44 681 287	0	22 875	44 704 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 609 806	-217 925	-22 875	-2 850 607
Årets resultat, kr	-217 925	217 925	-48 352	-48 352
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 827 731	0	-71 227	-2 898 959
S:a eget kapital, kr	41 853 556	0	-48 352	41 805 203

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 560 kr samt ianspråktagande skett med 109 685 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	-2 761 452
Årets resultat, kr	-48 352
Reservation till underhållsfond, kr	-132 560
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 685
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 832 679

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 832 679
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 142 899	2 038 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 299	0
Summa Rörelseintäkter		2 177 198	2 038 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 157 501	-1 078 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 071	-39 560
Personalkostnader	Not 6	-43 582	-46 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-467 298	-467 298
Summa Rörelsekostnader		-1 710 453	-1 631 735
Rörelseresultat		466 745	406 759
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		582	227
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-515 679	-624 911
Summa Finansiella poster		-515 097	-624 684
Resultat efter finansiella poster		-48 352	-217 925
Resultat före skatt		-48 352	-217 925
Årets resultat		-48 352	-217 925

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	59 990 958	60 458 256
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 990 958	60 458 256
Summa Anläggningstillgångar		59 990 958	60 458 256

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40	6 225
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	870 298	572 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	38 075	36 826
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		908 413	615 123
Summa Omsättningstillgångar		908 413	615 123

Summa Tillgångar		60 899 371	61 073 379
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	44 140 000	44 140 000
Fond för yttre underhåll	564 162	541 287
Summa Bundet eget kapital	44 704 162	44 681 287

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 850 607	-2 609 806
Årets resultat	-48 352	-217 925
Summa Ansamlad förlust	-2 898 958	-2 827 732

Summa Eget kapital

41 805 204 41 853 555

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 686 000	18 847 200
Leverantörsskulder		110 281	97 328
Övriga kortfristiga skulder		1 080	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	296 806	275 295
Summa Kortfristiga skulder		19 094 167	19 219 823

Summa Skulder

19 094 167 19 219 823

Summa Eget kapital och skulder

60 899 371 61 073 379

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	466 745	406 759
<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	582	227
Erlagd ränta	-519 929	-631 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 697	242 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 936	-4 601
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 794	14 762
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	44 730	10 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459 427	252 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-161 200	-181 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-161 200	-181 600
Årets kassaflöde	298 227	71 367
Likvida medel vid årets början	572 064	500 697
Likvida medel vid årets slut	870 290	572 064

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

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

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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder*	1 734 456	1 652 064
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	188 976	188 976
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	46 920	46 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	96 600	82 800
	Övriga primära intäkter	81 547	69 533
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 148 499	2 040 293
	Hysesbortfall	-5 600	-1 800
	<i>Summa</i>	-5 600	-1 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 142 899	2 038 493

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

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	34 299	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 299	0
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-291 498	-242 136
	Snö och halk-bekämpning	-98 076	-132 734
	Reparationer	-45 243	-74 637
	Planerat underhåll	-43 405	0
	Försäkringsskador	-46 059	0
	El	-155 577	-163 292
	Uppvärmning	-190 831	-182 223
	Vatten	-168 687	-154 015
	Sophämtning	-42 478	-51 953
	Fastighetsförsäkring	-33 460	-31 393
	Kabel-TV och bredband	-42 188	-46 125
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 157 501	-1 078 508
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-28 261	-33 980
	Extern revision	-6 360	7 563
	Föreningsverksamhet	-6 650	-800
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-12 343
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 071	-39 560
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 499	-33 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 500	-3 000
	Sociala avgifter	-9 583	-10 369
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-43 582	-46 369

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-515 319	-624 761
	Övriga räntekostnader	-360	-150
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-515 679	-624 911
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-3 762 569	-3 295 270
	Årets avskrivningar	-467 298	-467 298
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 229 867	-3 762 569
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 990 958	60 458 256
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 800 000	28 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 796 000	4 968 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	38 596 000	33 768 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	870 290	572 064
	Skattekonto	8	8
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	870 298	572 072

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 075	36 826
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 075	36 826

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek 997-1045	2,29%	2026-12-29	6 217 600	53 600
Nordea Hypotek 997-1045	2,29%	2026-12-29	6 264 000	54 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,29%	2026-12-29	6 204 400	53 600
			18 686 000	161 200

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 686 000
Kortfristig del	18 686 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	179 601	171 550
Upplupna räntekostnader	3 566	7 816
Övriga upplupna kostnader	113 639	95 929
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	296 806	275 295

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-08.

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 2025. 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 2025 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 revisions sed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå enligt god revisors sed 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 revisionsred 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå enligt god revisorsred 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 2026-02-25

Elin Lundström
Redovisningskonsult

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Frida Ersholt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:17:12



Emma Frelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:40:25



Carmen Zamannoun

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:30:44



Tony Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:30:28



Britt Elin Lundström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:31:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Britt Elin Lundström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:30:37



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.