



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Källan 5

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Källan 5 med säte i Linköping org.nr. 769627-7537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Källan 5	2014-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 425
1	lägenheter (hyresrätt)	46
Totalt 32 objekt		1 471

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 29 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Eng	Ordförande	2022-06-07	
Jessica Gamble	Ledamot	2019-01-24	
Agneta Gustafsson	Ledamot	2021-02-01	
Stefan Lindberg	Ledamot	2024-07-02	
Stefan Lindberg	Suppleant	2022-06-07	2024-07-02
Linn Unemo	Ledamot	2022-06-07	2024-07-02
Hanna Karlsson	Ledamot	2022-06-07	2024-07-02
Helena Saarela Unemo	Ledamot	2024-07-02	
Helena Saarela Unemo	Suppleant	2022-06-07	2024-07-02
Robin Moreton	Suppleant	2024-07-02	
Marcus Milered	Suppleant	2024-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jessica Gamble.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jessica Gamble, Fredrik Eng, Stefan Lindberg och Helena Saarela Unemo.

Revisorer har varit: Per Tängerstad vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Monika Ahlström (sammankallande) och Håkan Ahlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har gemensamt avtal för bredband och tv, medlemarna betalar en extra avgift för detta tillsammans med månadsavgiften.

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 den 2023-06-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningen har amorterat 1,4 miljoner på ett lån och beslutat att höja amorteringsgraden till 2% vartefter lånen sätts om. Avgifterna kommer fom 2025 att höjas med 2% årligen under nuvarande förutsättningar.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.

En ny värmeanläggningen har installerats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2024	En ny värmeanläggning har installerats
2023	Underhåll av ledningsnätet, relining av avloppet under ett av husen. I torkrummet har en ny fläkt installerats
2022	Nya treglasfönster i lägenheter, trapphus och källare.
2021	Nya cykelställ med tillhörande platsättning och häckplantering utmed staket.
2020	Inga större åtgärder.
2019	Byte av termostater på samtliga radiatorer och kalibrering av värmesystemet
2018	Byte av samtliga lägenhetsdörrar samt tvätt av tak.
2017	Inga större åtgärder.
2016	Stambyte i samtliga fastigheter och badrumsrenovering i alla lägenheter.
2015	Inga större åtgärder.

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

Diverse snickeri- och måleriarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	309	312	165	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 554	10 688	10 785	10 981	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 862	11 033	11 505	11 609	0
Räntekänslighet, %	8	11	14	15	0
Energikostnad, kr/kvm	218	206	208	191	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 188	1 012	848	802	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	86	80	84	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 278	1 012	848	802	0
Nettoomsättning, tkr	1 869	1 668	1 454	1 312	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-190	-423	-606	-293	0
Soliditet, %	61	59	57	58	0

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 kostnader för planerat underhåll. Till underhållet har föreningen använt sig av tidigare sparad kapital.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 250 687 kr. Föreningen har under året gjort en extra amortering på 1,4 Mkr samt amortering enligt plan. Totalt amorterat belopp under 2024 uppgick till 1 668 088 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 369 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt bibehålla det goda sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna för 2025 med 2%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 245 440	0	0	19 245 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 998 819	0	0	5 998 819
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 467	0	-7 467	0
S:a bundet eget kapital, kr	25 251 726	0	-7 467	25 244 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 111 059	-422 988	7 467	-2 526 581
Årets resultat, kr	-422 988	422 988	-189 916	-189 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 534 047	0	-182 449	-2 716 497
S:a eget kapital, kr	22 717 679	0	-189 916	22 527 762

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 64 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 467 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	-2 534 048
Årets resultat, kr	-189 916
Reservation till underhållsfond, kr	-64 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 467
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 716 497

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 716 497

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 869 236	1 667 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 999	7 944
Summa Rörelseintäkter		1 879 235	1 675 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 146 553	-1 281 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 965	-79 037
Personalkostnader	Not 6	-61 976	-53 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-450 672	-450 672
Summa Rörelsekostnader		-1 706 165	-1 865 525
Rörelseresultat		173 070	-189 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 749	56 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 735	-289 778
Summa Finansiella poster		-362 986	-233 269
Resultat efter finansiella poster		-189 916	-422 988
Resultat före skatt		-189 916	-422 988
Årets resultat		-189 916	-422 988

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 35 403 483 35 854 155

*Summa Materiella anläggningstillgångar***35 403 483 35 854 155****Summa Anläggningstillgångar****35 403 483 35 854 155**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-350 -540

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

779 4 826

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 434 823 452 035

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 70 475 78 747

*Summa Kortfristiga fordringar***505 728 535 068**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 2 400 000

*Summa Kortfristiga placeringar***1 000 000 2 400 000****Summa Omsättningstillgångar****1 505 728 2 935 068****Summa Tillgångar****36 909 211 38 789 223**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 244 259	25 244 259
Fond för yttre underhåll	0	7 467
Summa Bundet eget kapital	25 244 259	25 251 726

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 526 581	-2 111 059
Årets resultat	-189 916	-422 988
Summa Ansamlad förlust	-2 716 497	-2 534 048

Summa Eget kapital

22 527 762 **22 717 678**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	5 744 856
Summa Långfristiga skulder		0	5 744 856

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 053 345	9 976 577
Leverantörsskulder		88 885	78 545
Skatteskulder	Not 13	5 025	6 527
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	5 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	234 194	259 602
Summa Kortfristiga skulder		14 381 449	10 326 689

Summa Skulder

14 381 449 **16 071 545**

Summa Eget kapital och skulder

36 909 211 **38 789 223**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 173 070 -189 719

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 450 672 450 672

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **450 672 450 672**

Erhållen ränta 61 549 56 509

Erlagd ränta -423 835 -288 898

Övriga poster 0 -880

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

261 456 27 684

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 4 140 -24 120

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -14 908 -442 867

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-10 768 -466 987**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

250 687 -439 303

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 100 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 668 088 -144 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 668 088 956 000**

Årets kassaflöde **-1 417 401 516 697**

Likvida medel vid årets början **2 842 946 2 326 249**

Likvida medel vid årets slut **1 425 545 2 842 946**

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

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

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:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 609 308	1 442 180
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	84 096	0
	Hyror bostäder	73 548	66 264
	Hyror lokaler	14 886	10 340
	Hyror garage och parkeringsplatser	74 550	63 060
	Hyror informationsöverföring	0	83 658
	Övriga primära intäkter	12 848	2 361
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 869 236	1 667 863
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 869 236	1 667 863
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	9 999	7 944
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 999	7 944
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-93 396	-69 931
	Snö och halk-bekämpning	-40 677	-54 474
	Reparationer	-243 896	-52 431
	Planerat underhåll	-71 467	-426 662
	EI	-40 021	-44 285
	Uppvärmning	-202 318	-190 253
	Vatten	-77 627	-68 441
	Sophämtning	-71 011	-57 118
	Fastighetsförsäkring	-61 721	-55 630
	Kabel-TV och bredband	-121 216	-110 666
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-52 160	-50 848
	Förvaltningsavtalskostnader	-71 044	-65 136
	Övriga driftkostnader	0	-35 942
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 146 553	-1 281 817

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 957	-1 561
	Administrationskostnader	-14 200	-4 346
	Extern revision	-12 775	-12 125
	Medlemsavgifter	-12 400	-12 000
	Föreningsverksamhet	-1 062	-727
	Övriga förvaltningskostnader	-4 571	-48 278
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 965	-79 037
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 267	-39 283
	Revisionsarvode	-1 432	-1 306
	Övriga arvoden	-2 864	-2 612
	Sociala avgifter	-12 413	-10 798
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 976	-53 999
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-450 672	-450 672
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-450 672	-450 672

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 933 648	30 933 648
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 216 360	8 216 360
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	39 150 008	39 150 008
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 295 853	-2 845 181
	Årets avskrivningar	-450 672	-450 672
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 746 525	-3 295 853
	Utgående redovisat värde	35 403 483	35 854 155
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	25 800 000	25 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 710 700	16 710 700
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	16 710 700	16 710 700
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	425 545	442 946
	Övriga fordringar	9 278	9 089
	Summa Övriga fordringar	434 823	452 035
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	7 800
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 475	70 947
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 475	78 747
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	2 400 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	2 400 000

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>	
Nordea	3,2%	2025-08-16	2 908 313	58 460	
Swedbank Hypotek	1,14%	2025-08-25	2 829 928	52 000	
Swedbank Hypotek	1,07%	2025-08-25	2 914 928	16 000	
Swedbank Hypotek	2,94%	2025-06-28	5 400 176	110 800	
			14 053 345	237 260	
Långfristig del			0		
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			14 053 345		
Kortfristig del			14 053 345		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			237 260		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			949 040		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,24%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 13		Skatteskulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Skatteskulder</i>					
Skatteskulder			5 025	6 527	
<i>Summa Skatteskulder</i>			5 025	6 527	

Not 14		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Övriga kortfristiga skulder			0	5 438	
<i>Summa Övriga skulder</i>			0	5 438	

Not 15		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			138 374	156 582	
Upplupna räntekostnader			19 120	26 220	
Övriga upplupna kostnader			76 700	76 800	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			234 194	259 602	

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 HSB Brf Källan 5, org.nr. 769627-7537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källan 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risken 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Källan 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Tängestad
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Källan 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ENG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:56:19



STEFAN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:56:31



AGNETA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 18:18:04



HELENA SAARELA UNEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:45:13



JESSICA GAMBLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:13:36



PER TÄNGERSTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 22:47:12



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:16:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Källan 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER TÄNGERSTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 22:42:45



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:16:26



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.