

Brf Källorna

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Källorna
769625-2845
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Källorna, 769625-2845, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ann Hultén	Ordförande	2023
Maria Johansson-Ravstrand	Ledamot	2023
Sara Persson	Ledamot	2023
Camilla Mossberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Joel Jönsson	Suppleant	2023
Kent Vinther Bursell	Suppleant	2023
Ola Lindborn	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Lisa Auvoja
Hanna Petrini
Sara Edin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Källan 5 och Malmö Källan 6 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 50 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastigheternas adresser är Kristianstadsgatan 17 A-D och 19 A-C samt Södra Parkgatan 29 A-B.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
17	24	9

Total tomtarea:	1 429 kvm
Total bostadsarea:	2 597 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 408 kvm
- varav hyresrättsarea:	189 kvm
Total lokalarea:	92 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid t.o.m.
AMOH Consultancy AB	77 kvm	2023-12-31
Vakant	15 kvm	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Tele2 Sverige	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets fiende no 1	Serviceavtal klottersanering
Nomor	Serviceavtal skadedjur
E.ON	Serviceavtal värmesystem

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 468 119 kr och planerat underhåll för 464 997 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-01-01 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 535 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kr/kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Under 2022 har inga upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st. Antal andrahandsuthyrningar 21-12-31: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 684	2 711	2 615	2 609
Resultat efter finansiella poster*	-1 651	-4 175	276	58
Förändring av underhållsfond	-	-1 314	329	392
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 279	-2 489	319	38
Sparande kr / kvm	-303	257	292	185
Soliditet (%)	43	44	45	43
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	892	875	866	863
Bostadshyra kr / kvm	1 346	1 335	1 327	1 235
Lokalhyra kr / kvm	1 198	1 165	1 162	1 144
Driftskostnad, kr / kvm	433	412	384	407
Energikostnad, kr / kvm	226	218	202	206
Ränta, kr / kvm	200	179	210	218
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	199	177	173	170
Lån, kr / kvm	11 825	11 977	12 129	12 260
Räntekänslighet (%)	15	15	16	17
Snittränta (%)	1,69	1,50	1,73	1,78

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till föreningens kostnader för brandskador samt årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 669 559	-	-7 534 505	-4 174 588
Disposition enligt föreningsstämma			-4 174 588	4 174 588
Avsättning till underhållsfond		535 000	-535 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-535 000	535 001	
Årets resultat				-1 651 341
Vid årets slut	37 669 559	-	-11 709 092	-1 651 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 709 093
Årets resultat före fondförändring	-1 651 340
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-535 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	535 000
Summa över/underskott	-13 360 433

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-13 360 433**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 512 988	2 467 939
Övriga rörelseintäkter	3	170 762	243 201
Summa rörelseintäkter		2 683 750	2 711 140
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 097 907	-5 743 198
Övriga externa kostnader	7	-198 725	-155 034
Personalkostnader	8	-129 949	-133 418
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-372 230	-372 230
Summa rörelsekostnader		-3 798 811	-6 403 880
Rörelseresultat		-1 115 061	-3 692 740
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 384	274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 664	-482 122
Summa finansiella poster		-536 280	-481 848
Resultat efter finansiella poster		-1 651 341	-4 174 588
Årets resultat		-1 651 341	-4 174 588

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	54 266 051	54 638 281
Summa materiella anläggningstillgångar		54 266 051	54 638 281
Summa anläggningstillgångar		54 266 051	54 638 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 985	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 062	90 370
Summa kortfristiga fordringar		102 047	90 384
Kassa och bank	12	2 394 660	4 158 052
Summa omsättningstillgångar		2 496 707	4 248 436
SUMMA TILLGÅNGAR		56 762 758	58 886 717

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 669 559	37 669 559
Summa bundet eget kapital		37 669 559	37 669 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 709 092	-7 534 505
Årets resultat		-1 651 341	-4 174 588
Summa fritt eget kapital		-13 360 433	-11 709 093
Summa eget kapital		24 309 126	25 960 466
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	27 265 000	23 835 000
Summa långfristiga skulder		27 265 000	23 835 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 532 625	8 371 125
Leverantörsskulder		167 997	257 229
Skatteskulder		6 752	5 525
Övriga skulder		22 380	22 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	458 878	434 992
Summa kortfristiga skulder		5 188 632	9 091 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 762 758	58 886 717

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 115 061	-3 692 740
Avskrivningar	372 230	372 230
	-742 831	-3 320 510
Erhållen ränta	1 384	274
Erlagd ränta	-537 664	-482 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 279 111	-3 802 358
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 910	8 593
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-70 871	264 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 354 892	-3 529 157
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 692 430
Upptagna lån	8 104 000	8 292 500
Amortering av låneskulder	-8 512 500	-8 701 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-408 500	2 283 930
Årets kassaflöde	-1 763 392	-1 245 227
Likvida medel vid årets början	4 158 052	5 403 279
Likvida medel vid årets slut	2 394 660	4 158 052

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	50-115 år
-----------	-----------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 148 488	2 080 015
Hyror bostäder	254 304	280 740
Hyror lokaler	110 196	107 184
Summa	2 512 988	2 467 939

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	102 629	102 160
Uppvärmning	10 992	11 588
Debiterad fastighetsskatt	7 620	7 620
Överlåtelseavgifter	10 818	8 309
Övriga intäkter	3 946	35 237
Försäkringsersättningar	34 757	78 287
Summa	170 762	243 201

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	15 187	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	59 377	831
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 959	7 748
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 875	14 723
Övrigt, gemensamma utrymmen	55 505	4 375
VA & sanitet, installationer	15 985	34 953
Värme, installationer	12 313	894
Ventilation, installationer	19 050	-
El, installationer	22 998	1 544
Tele/TV/porttelefon, installationer	21 169	45 672
Vattenskador	141 601	31 981
Brandskador	1 056 100	-
Summa	1 468 119	142 721

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	7 591	18 553
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	258 353	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	77 021	41 584
VA & sanitet, installationer	-	1 465 942
Värme, installationer	79 600	-
Markytor	42 432	2 966 999
Summa	464 997	4 493 078

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	86 480	80 570
Teknisk förvaltning	141 374	136 756
Besiktningkostnader	12 700	-
Bevakningskostnader	-	49 963
Serviceavtal	55 407	49 903
Förbrukningsmaterial	16 778	3 904
Övriga utgifter för köpta tjänster	737	-
El	104 736	75 210
Uppvärmning	374 031	391 987
Vatten och avlopp	128 102	120 239
Avfallshantering	55 689	57 776
Försäkringar	20 326	17 200
Systematiskt brandskyddsarbete	68 954	10 028
Hyressättningsavgift	952	-
Kabel-TV	23 598	29 372
Bredband	73 780	84 491
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 147	-
Summa	1 164 791	1 107 399

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 561	35 758
Tele och post	3 315	3 256
Förvaltningskostnader	93 458	92 390
Revision	21 600	14 350
Självrisker vid skada	17 667	-
Jurist- och advokatkostnader	2 819	-
Bankkostnader	2 063	1 155
IT-tjänster	543	430
Övriga externa tjänster	44 100	952
Övriga externa kostnader	4 599	6 743
Summa	198 725	155 034

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	97 599	100 000
Valberedning	1 998	1 998
Summa	99 597	101 998
Sociala avgifter	30 352	31 420
Summa	129 949	133 418

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	372 230	372 230
Summa	372 230	372 230

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	43 708 866	43 708 866
-Mark	13 917 447	13 917 447
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	57 626 313	57 626 313
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 988 032	-2 615 802
	-2 988 032	-2 615 802
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-372 230	-372 230
	-372 230	-372 230
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 360 262	-2 988 032
 Redovisat värde	54 266 051	54 638 281
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 348 604	40 720 834
Mark	13 917 447	13 917 447
 Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	42 200 000
Lokaler	1 053 000	762 000
Totalt taxeringsvärde	49 453 000	42 962 000
<i>Varav byggnader</i>	31 759 000	26 431 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	98 062	90 370
Summa	98 062	90 370

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 394 660	4 158 052
Summa	2 394 660	4 158 052

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 532 625	8 371 125
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 265 000	19 230 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 605 000
Summa	31 797 625	32 206 125

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	31 797 625	32 206 125
Summa	31 797 625	32 206 125

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,64 %	Löst	7 350 000	-	-7 350 000	-
SBAB	0,52 %	Löst	801 125	-	-801 125	-
SBAB	0,82 %	2026-03-13	7 350 000	-	-	7 350 000
SBAB	1,19 %	2023-05-10	3 700 000	-	-	3 700 000
SBAB	2,21 %	2025-06-09	7 300 000	-	-	7 300 000
SBAB	1,17 %	2027-08-16	5 705 000	-	-220 000	5 485 000
SBAB	3,11 %	2023-06-08	-	754 000	-141 375	612 625
SBAB	3,48 %	2027-07-09	-	7 350 000	-	7 350 000
Summa			32 206 125	8 104 000	-8 512 500	31 797 625

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	131 947	133 418
Upplupna räntekostnader	426	-
Förutbetalda intäkter	235 514	208 831
Upplupna revisionsarvoden	18 900	15 300
Upplupna driftskostnader	72 091	77 443
Summa	458 878	434 992

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
Summa ställda säkerheter	34 500 000	34 500 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann Hultén
Styrelseordförande

Maria Johansson-Ravstrand

Sara Persson

Camilla Mossberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Brf Källorna, årsredovisning 2022

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 01:42PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER: 642EB39C1922B
APR 12 2023 01:42PM

Deltagare




Apr 06 2023
02:03PM
Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna


Apr 06 2023
05:57PM
Ann Hultén granskade dokumentet:

Apr 06 2023
07:19PM
 Ann Viktoria Hultén signerade dokumentet


Apr 07 2023
08:25AM
Sara Persson granskade dokumentet:

Apr 07 2023
08:29AM
 Emma Sara Johanna Persson signerade dokumentet


Apr 06 2023
04:32PM
Maria Johansson-Ravstrand granskade dokumentet:

Apr 06 2023
04:33PM
 A M Johansson-Ravstrand signerade dokumentet

Apr 07 2023
11:28AM
Camilla Mossberg granskade dokumentet:

Apr 07 2023
11:35AM
 CAMILLA MOSSBERG signerade dokumentet

Apr 12 2023
01:40PM
Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 12 2023
01:42PM
 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 12 2023
01:42PM
Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Källorna, org.nr 769625-2845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Källorna för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Källorna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse BRF källorna 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 01:43PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64366B6847306
APR 12 2023 01:43PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 12 2023 10:27AM	Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna
Apr 12 2023 01:42PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 01:43PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:43PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

