

# Brf Källorna

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Källorna**  
769625-2845  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**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 2023.

### 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 2023-06-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ann Hultén	Ordförande	2024
Camilla Mossberg	Ledamot	2024
Mattias Lind	Ledamot	2024
Timmy Levi Lindoff	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Maria Johansson-Ravstrand	Suppleant	2024
Sara Persson	Suppleant	2024
Agnes Ahlstöm	Suppleant	2024
Kajsa Kinntorph	Suppleant	2024
Cevin Jonsson	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Lisa Auvoja  
Matilda Lundberg

#### 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	2026-12-31
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

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 61 629 kr och planerat underhåll för 160 750 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 552 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 205 kr/kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2023 och extrastämma 24 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 8 st. Antal andrahandsuthyrningar 22-12-31: 5 st.

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 67 medlemmar.  
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 69 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 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

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



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	2 946	2 684	2 711	2 615
Resultat efter finansiella poster	210	-1 651	-4 175	276
Förändring av underhållsfond	391	-	-1 314	329
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	192	-1 279	-2 489	319
Sparande, kr / kvm	280	-286	219	292
Soliditet (%)	43	43	44	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 027	931	903	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	84	84	80	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	987	892	875	866
Bostadshyra, kr / kvm	1 423	1 346	1 335	1 327
Lokalhyra, kr / kvm	1 328	1 198	1 165	1 162
Driftskostnad, kr / kvm	465	433	412	384
Energikostnad, kr / kvm	258	226	218	202
Ränta, kr / kvm	254	200	179	210
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	205	199	177	173
Lån, kr / kvm	11 599	11 825	11 977	12 129
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	12 952	13 205	13 375	13 544
Räntekänslighet (%)	13	14	15	-
Snittränta (%)	2,19	1,69	1,50	1,73

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>37 669 559</b>	-	<b>-11 709 092</b>	<b>-1 651 341</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 651 341	1 651 341
Avsättning till underhållsfond		552 000	-552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-160 750	160 749	
Årets resultat				210 356
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 669 559</b>	<b>391 250</b>	<b>-13 751 684</b>	<b>210 356</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-13 360 433
Årets resultat före fondförändring	210 356
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 749
Summa över/underskott	-13 541 328

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-13 541 328</b>
-----------------------------------	--------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 768 886	2 512 988
Övriga rörelseintäkter	3	177 320	170 762
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 946 206</b>	<b>2 683 750</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 474 043	-3 097 907
Övriga externa kostnader	7	-156 742	-198 725
Personalkostnader	8	-80 850	-129 949
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-372 230	-372 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 083 865</b>	<b>-3 798 811</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>862 341</b>	<b>-1 115 061</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 516	1 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 501	-537 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-651 985</b>	<b>-536 280</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>210 356</b>	<b>-1 651 341</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>210 356</b>	<b>-1 651 341</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	53 893 821	54 266 051
Summa materiella anläggningstillgångar		53 893 821	54 266 051
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 893 821	54 266 051
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		27 004	3 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	95 698	98 062
Summa kortfristiga fordringar		122 702	102 047
<b>Kassa och bank</b>	12	2 485 689	2 394 660
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 608 391	2 496 707
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		56 502 212	56 762 758

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 669 559	37 669 559
Underhållsfond		391 250	-
Summa bundet eget kapital		38 060 809	37 669 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 751 684	-11 709 092
Årets resultat		210 356	-1 651 341
Summa fritt eget kapital		-13 541 328	-13 360 433
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 519 481</b>	<b>24 309 126</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	27 045 000	27 265 000
Summa långfristiga skulder		27 045 000	27 265 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 144 125	4 532 625
Leverantörsskulder		176 507	167 997
Skatteskulder		10 252	6 752
Övriga skulder		22 380	22 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	584 467	458 878
Summa kortfristiga skulder		4 937 731	5 188 632
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 502 212</b>	<b>56 762 758</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	862 341	-1 115 061
Avskrivningar	372 230	372 230
	<b>1 234 571</b>	<b>-742 831</b>
Erhållen ränta	30 516	1 384
Erlagd ränta	-682 501	-537 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>582 586</b>	<b>-1 279 111</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-17 156	-4 910
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	134 099	-70 871
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>699 529</b>	<b>-1 354 892</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 065 500	8 104 000
Amortering av låneskulder	-4 674 000	-8 512 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-608 500</b>	<b>-408 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>91 029</b>	<b>-1 763 392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 394 660</b>	<b>4 158 052</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 485 689</b>	<b>2 394 660</b>

(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**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 377 710	2 148 488
Hyror bostäder	269 016	254 304
Hyror lokaler	122 160	110 196
<b>Summa</b>	<b>2 768 886</b>	<b>2 512 988</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	102 600	102 629
Uppvärmning	10 992	10 992
Debiterad fastighetsskatt	13 446	7 620
Överlåtelseavgifter	7 773	10 818
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 687	-
Övriga intäkter	31 822	3 946
Försäkringsersättningar	-	34 757
<b>Summa</b>	<b>177 320</b>	<b>170 762</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 22 288 kr i form av elstöd samt 5 945 kr i form av vidarefakturerade kostnader.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	15 187
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 400	59 377
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 291	12 959
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 086	35 875
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	55 505
VA & sanitet, installationer	3 378	15 985
Värme, installationer	739	12 313
Ventilation, installationer	-	19 050
El, installationer	1 544	22 998
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	21 169
Vattenskador	42 130	141 601
Brandskador	-	1 056 100
Klottersanering	4 061	-
<b>Summa</b>	<b>61 629</b>	<b>1 468 119</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	7 591
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	258 353
Övrigt, gemensamma utrymmen	60 750	77 021
Värme, installationer	-	79 600
Ventilation, installationer	100 000	-
Markytor	-	42 432
<b>Summa</b>	<b>160 750</b>	<b>464 997</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	89 980	86 480
Teknisk förvaltning	138 242	141 374
Besiktningkostnader	38 632	12 700
Snöröjning	12 550	-
Serviceavtal	63 759	55 407
Förbrukningsmaterial	15 072	16 778
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	737
El	77 356	104 736
Uppvärmning	475 376	374 031
Vatten och avlopp	139 774	128 102
Avfallshantering	59 707	55 689
Försäkringar	24 013	20 326
Systematiskt brandskyddsarbete	9 868	68 954
Hyressättningsavgift	952	952
Kabel-TV	33 336	23 598
Bredband	71 380	73 780
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 667	1 147
<b>Summa</b>	<b>1 251 664</b>	<b>1 164 791</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 561
Tele och post	3 740	3 315
Förvaltningskostnader	99 221	93 458
Revision	26 750	21 600
Självrisker vid skada	-	17 667
Jurist- och advokatkostnader	10 319	2 819
Bankkostnader	350	2 063
IT-tjänster	593	543
Övriga externa tjänster	7 425	44 100
Övriga externa kostnader	8 344	4 599
<b>Summa</b>	<b>156 742</b>	<b>198 725</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	58 002	97 599
Valberedning	3 996	1 998
<b>Summa</b>	<b>61 998</b>	<b>99 597</b>
Sociala avgifter	18 852	30 352
<b>Summa</b>	<b>80 850</b>	<b>129 949</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	372 230	372 230
<b>Summa</b>	<b>372 230</b>	<b>372 230</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	43 708 866	43 708 866
-Mark	13 917 447	13 917 447
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>57 626 313</b>	<b>57 626 313</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 360 262	-2 988 032
	-3 360 262	-2 988 032
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-372 230	-372 230
	-372 230	-372 230
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 732 492</b>	<b>-3 360 262</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>53 893 821</b>	<b>54 266 051</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	39 976 374	40 348 604
Mark	13 917 447	13 917 447
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	1 053 000	1 053 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>49 453 000</b>	<b>49 453 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 759 000</i>	<i>31 759 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	95 698	98 062
<b>Summa</b>	<b>95 698</b>	<b>98 062</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 485 689	2 394 660
<b>Summa</b>	<b>2 485 689</b>	<b>2 394 660</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 144 125	4 532 625
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 045 000	27 265 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>31 189 125</b>	<b>31 797 625</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	31 189 125	31 797 625
<b>Summa</b>	<b>31 189 125</b>	<b>31 797 625</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,19 %	Löst	3 700 000	-	-3 700 000	-
SBAB	3,11 %	Löst	612 625	-	-612 625	-
SBAB	4,83 %	2024-05-10	-	3 500 000	-	3 500 000
SBAB	4,68 %	2024-06-10	-	565 500	-141 375	424 125
SBAB	2,21 %	2025-06-09	7 300 000	-	-	7 300 000
SBAB	0,82 %	2026-03-13	7 350 000	-	-	7 350 000
SBAB	3,48 %	2027-07-09	7 350 000	-	-	7 350 000
SBAB	1,17 %	2027-08-16	5 485 000	-	-220 000	5 265 000
<b>Summa</b>			<b>31 797 625</b>	<b>4 065 500</b>	<b>-4 674 000</b>	<b>31 189 125</b>

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**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	212 797	131 947
Upplupna räntekostnader	12	426
Förutbetalda intäkter	219 970	235 514
Upplupna revisionsarvoden	23 400	18 900
Upplupna driftskostnader	128 288	72 091
<b>Summa</b>	<b>584 467</b>	<b>458 878</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>

## Underskrifter

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

Ann Hultén  
Styrelseordförande

Camilla Mossberg

Mattias Lind

Timmy Levi Lindoff

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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 Brf Källorna**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 22 2024 07:31PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

66264FF060793


APR 22 2024 07:31PM

Deltagare




Apr 22 2024  
02:00PM Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna


Apr 22 2024  
02:50PM Ann Hultén granskade dokumentet:

Apr 22 2024  
03:13PM  Ann Viktoria Hultén signerade dokumentet


Apr 22 2024  
02:42PM Camilla Mossberg granskade dokumentet:

Apr 22 2024  
02:53PM  MARIA CAMILLA MOSSBERG signerade dokumentet


Apr 22 2024  
03:20PM Mattias Lind granskade dokumentet:

Apr 22 2024  
03:22PM  Johan Mattias Lind signerade dokumentet

Apr 22 2024  
02:56PM Timmy Lindoff granskade dokumentet:

Apr 22 2024  
02:59PM  Timmy Lindoff signerade dokumentet

Apr 22 2024  
07:29PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 22 2024  
07:31PM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 22 2024  
07:31PM Dokumentet har signerats





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källorna för år 2023.

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 2023 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 uppger, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.



Building a better  
working world

## 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 Bostadsrättsföreningen Källorna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 trygghande 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
- 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 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse 2023 Brf Källorna**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 22 2024 07:31PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

6626534FE58AD

APR 22 2024 07:31PM

## Deltagare

## Registrerade händelser

Apr 22 2024 02:09PM Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna

Apr 22 2024 07:29PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 22 2024 07:31PM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 22 2024 07:31PM 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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 intäkter 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 intäkter.

### **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. Stadgarna 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



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

