

Brf Källorna

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Källorna

769625-2845

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

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 avge årsredovisning för 2021.

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>
Mattias Lind	Ordförande	2022
Johannes Domeier	Ledamot	2022
Viktor Höber	Ledamot	2022
Sara Edin	Ledamot	2022
Emma Hedström	Ledamot	2022
Lisa Auvoja	Ledamot	2022
Jacqueline Alliol	Ledamot	Utträtt (2022-02-15)

Styrelsesuppleanter

Urban Persson	Suppleant	2022
Marlen Lundqvist	Suppleant	2022
Fredrik Gynnhammar	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
------------------	----------------------	------

Valberedning

Anna Petrini
Louise Carlberg

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.
Mohamad Abdulrahim	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	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Tele2 Sverige	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband (Fr.o.m 1 dec 2021 tidigare Tele2)
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets fiende no 1	Serviceavtal klottersanering
Nomor	Serviceavtal skadedjur
E.ON	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 142 721 kr och planerat underhåll för 4 493 078 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 2017-01-19 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 475 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr/kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021, samt extra föreningsstämma den 16 oktober 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Under 2021 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 4 st. Antal andrahandsuthyrningar 20-12-31: 4 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 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 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 711	2 615	2 609	2 554
Resultat efter finansiella poster	-4 175	276	58	75
Förändring av underhållsfond	-1 314	329	392	354
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 489	319	38	93
Soliditet %	44	45	43	41
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	875	866	863	793
Bostadshyra kr / kvm	1 335	1 327	1 235	1 227
Driftskostnad, kr / kvm	412	384	407	404
Ränta, kr / kvm	179	210	218	232
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	177	173	170	167
Lån, kr / kvm	11 977	12 129	12 260	12 430
Snittränta (%)	1,50	1,73	1,78	1,86

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

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	34 977 129	1 313 635	-9 124 386	276 246
Disposition enligt föreningsstämma			276 246	-276 246
Avsättning till underhållsfond		475 000	-475 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 788 635	1 788 635	
Årets upplåtelser	2 692 430			
Årets resultat				-4 174 588
Vid årets slut	37 669 559	-	-7 534 505	-4 174 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 848 140
Årets resultat före fondförändring	-4 174 588
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 788 635
Summa över/underskott	-11 709 093

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-11 709 093
-----------------------------------	--------------------

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 467 939	2 476 656
Övriga rörelseintäkter	3	243 201	129 761
Summa rörelseintäkter		2 711 140	2 606 417
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 743 198	-1 206 217
Övriga externa kostnader	7	-155 034	-120 657
Personalkostnader	8	-133 418	-67 708
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-372 230	-372 230
Summa rörelsekostnader		-6 403 880	-1 766 812
Rörelseresultat		-3 692 740	839 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274	326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 122	-563 685
Summa finansiella poster		-481 848	-563 359
Resultat efter finansiella poster		-4 174 588	276 246
Årets resultat		-4 174 588	276 246

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	54 638 281	55 010 511
Summa materiella anläggningstillgångar		54 638 281	55 010 511
Summa anläggningstillgångar		54 638 281	55 010 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14	8 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	90 370	90 803
Summa kortfristiga fordringar		90 384	98 978
Kassa och bank	12	4 158 052	5 403 279
Summa omsättningstillgångar		4 248 436	5 502 257
SUMMA TILLGÅNGAR		58 886 717	60 512 768

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 669 559	34 977 129
Underhållsfond		-	1 313 635
Summa bundet eget kapital		37 669 559	36 290 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 534 505	-9 124 386
Årets resultat		-4 174 588	276 246
Summa fritt eget kapital		-11 709 093	-8 848 140
Summa eget kapital		25 960 466	27 442 624
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	23 835 000	24 220 000
Summa långfristiga skulder		23 835 000	24 220 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 371 125	8 394 625
Leverantörsskulder		257 229	114 453
Skatteskulder		5 525	9 090
Övriga skulder		22 380	22 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	434 992	309 596
Summa kortfristiga skulder		9 091 251	8 850 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 886 717	60 512 768

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 692 740	839 605
Avskrivningar	372 230	372 230
	-3 320 510	1 211 835
Erhållen ränta	274	326
Erlagd ränta	-482 122	-563 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 802 358	648 476
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	8 593	-10 165
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	264 608	39 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 529 157	677 959
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 692 430	2 212 900
Upptagna lån	8 292 500	5 980 000
Amortering av låneskulder	-8 701 000	-6 333 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 283 930	1 859 400
Årets kassaflöde	-1 245 227	2 537 359
Likvida medel vid årets början	5 403 279	2 865 920
Likvida medel vid årets slut	4 158 052	5 403 279

(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 50-120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 080 015	2 022 018
Hyror bostäder	280 740	347 742
Hyror lokaler	107 184	106 896
Summa	2 467 939	2 476 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	102 160	101 451
Uppvärmning	11 588	11 265
Debiterad fastighetsskatt	7 620	8 740
Överlåtelseavgifter	8 309	3 549
Övriga intäkter	35 237	4 756
Försäkringsersättningar	78 287	-
Summa	243 201	129 761

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	831	2 911
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 748	5 877
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 723	4 695
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 375	-
VA & sanitet, installationer	34 953	-
Värme, installationer	894	-
El, installationer	1 544	6 673
Tele/TV/porttelefon, installationer	45 672	-
Hus kropp	-	4 484
Markytor	-	6 579
Vattenskador	31 980	5 400
Summa	142 721	36 619

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	18 553	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	41 584	-
VA & sanitet, installationer	1 465 942	-
Värme, installationer	-	50 269
Markytor	2 966 999	86 625
Summa	4 493 078	136 894

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	80 570	79 070
Teknisk förvaltning	136 756	132 107
Bevakningskostnader	49 963	-
Serviceavtal	49 903	53 200
Förbrukningsmaterial	3 904	7 218
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	25 912
El	75 210	57 791
Uppvärmning	391 988	386 442
Vatten och avlopp	120 239	99 318
Avfallshantering	57 776	51 428
Försäkringar	17 200	13 944
Systematiskt brandskyddsarbete	10 028	18 382
Hyressättningsavgift	-	520
Kabel-TV	29 372	29 164
Bredband	84 491	78 210
Summa	1 107 399	1 032 704

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	35 758	3 999
Kostnader för transportmedel	-	1 195
Kontorsmateriel och trycksaker	-	3 330
Tele och post	3 256	2 805
Förvaltningskostnader	92 390	87 808
Revision	14 350	15 075
Jurist- och advokatkostnader	-	4 106
Bankkostnader	1 155	1 221
IT-tjänster	430	418
Övriga externa tjänster	952	-
Övriga externa kostnader	6 743	700
Summa	155 034	120 657

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	100 000	50 000
Valberedning	1 998	1 998
Summa	101 998	51 998
Sociala avgifter	31 420	15 710
Summa	133 418	67 708

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	372 230	372 230
Summa	372 230	372 230

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	43 708 866	43 708 866
-Mark	13 917 447	13 917 447
Utgående anskaffningsvärden	57 626 313	57 626 313
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 615 802	-2 243 572
	-2 615 802	-2 243 572
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-372 230	-372 230
	-372 230	-372 230
Utgående avskrivningar	-2 988 032	-2 615 802
Redovisat värde	54 638 281	55 010 511
Varav		
Byggnader	40 720 834	41 093 064
Mark	13 917 447	13 917 447
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	762 000	762 000
Totalt taxeringsvärde	42 962 000	42 962 000
Varav byggnader	26 431 000	26 431 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	90 370	90 803
Summa	90 370	90 803

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 158 052	5 403 279
Summa	4 158 052	5 403 279

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 371 125	8 394 625
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 230 000	18 570 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 605 000	5 650 000
Summa	32 206 125	32 614 625

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	32 206 125	32 614 625
Summa	32 206 125	32 614 625

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,81 %	Löst	7 350 000	-	-7 350 000	-
SBAB	0,64 %	Löst	989 625	-	-989 625	-
SBAB	0,52 %	2022-06-08	-	942 500	-141 375	801 125
SBAB	1,64 %	2022-06-08	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	0,82 %	2026-03-13	-	7 350 000	-	7 350 000
SBAB	1,17 %	2027-08-16	5 925 000	-	-220 000	5 705 000
Summa			32 614 625	8 292 500	-8 701 000	32 206 125

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	133 418	67 708
Upplupna räntekostnader	-	40
Förutbetalda intäkter	208 831	140 573
Upplupna revisionsarvoden	15 300	15 950
Upplupna driftskostnader	77 443	85 325
Summa	434 992	309 596

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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.

Mattias Lind
Styrelseordförande

Johannes Domeier

Viktor Höber

Sara Edin

Emma Hedström

Lisa Auvoja

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2021 Brf Källorna

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 13 2022 10:51AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6278D75BCABF9
MAJ 13 2022 10:51AM

Deltagare

Jesper Carlsson (Skapare)

Mattias Lind (E-Signatur)

Johannes Domeier (E-Signatur)

Viktor Höber (E-Signatur)

Sara Edin (E-Signatur)

Emma Hedström (E-Signatur)

Lisa Auvoja (E-Signatur)

Erik Mauritzson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 09 2022 11:07AM	Jesper Carlsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2022 10:43AM	 Johan Mattias Lind signerade dokumentet
Maj 09 2022 06:19PM	 Johannes Franz Domeier signerade dokumentet
Maj 09 2022 12:37PM	 Karl Johan Viktor Höber signerade dokumentet
Maj 11 2022 11:50AM	 SARA EDIN signerade dokumentet
Maj 09 2022 05:54PM	 EMMA HEDSTRÖM signerade dokumentet
Maj 09 2022 08:49PM	 LISA AUVOJA signerade dokumentet
Maj 13 2022 10:51AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 13 2022 10:51AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6278d75bcabf9 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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.

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 2021 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Källorna

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 13 2022 10:51AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6278DAFC35DAE
MAJ 13 2022 10:51AM

Deltagare

Jesper Carlsson (Skapare)

Erik Mauritzson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 09 2022 11:14AM Jesper Carlsson skickade dokumentet till deltagarna

Maj 13 2022 10:51AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Maj 13 2022 10:51AM Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6278dafc35dae har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 ianspråk tas 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 driftkostnader, 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

