

Bostadsrättsföreningen Källorna

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Källorna
769625-2845
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Källorna, 769625-2845, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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>
Urban Persson	Ordförande	2021
Mattias Lind	Ledamot	2021
Johannes Domeier	Ledamot	2021
Kent Bursell	Ledamot	2021
Marlen Lundqvist	Ledamot	2021
Emma Hedström	Ledamot	2021
Cevin Jonsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Martina Löfven	Suppleant	2021
Eric Bäckström	Suppleant	2021
Fredrik Gynnhammar	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Carl Brolin
Camilla Jeppsson

Firmateckning

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

(

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Källan 5 och 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 45 lägenheter med bostadsrätt och 5 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:	2335 kvm
- varav hyresrättsarea:	262 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 ansvarsförsäkring 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
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets fiende no 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 619 kr och planerat underhåll för 136 894 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 466 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 173 kr/kvm.

C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Efter val av ny styrelsesammansättning vid årsstämman i maj 2020 påbörjade den nya styrelsen arbetet med att införliva en ny styrelseorganisation. I korthet består den nya organisationen i att styrelsen, förutom ordförande, utser två vice ordföranden; den ene med huvudansvar för dagliga ärenden, den andre med huvudansvar för mer långsiktiga ärenden. Till styrelsens fyra återstående ordinarie ledamotsposter tilldelas likaså självständiga ansvarsområden, till exempel media, trivsel, fastighet etcetera. Syftet med omorganisationen är att öka styrelsens handlings- och beslutsförmåga genom att klargöra och delegera tydliga ansvarsområden. I allt väsentligt delar fortfarande samtliga styrelsemedlemmar ansvaret för föreningens utveckling och välmåga, och de uppdragna gränserna för olika ansvarsområdena är inte exkluderande - dock viktiga för att undvika att alla springer på samma boll. Ordförande är i huvudsak sammankallande med överblick och ansvar för styrelsen dagordning och verkställighet. I sammanfattning kan konstateras att en omorganisation kräver viss tid. Det är emellertid ordförandes uppfattning i skrivande stund (2021-01-29) att styrelsen gjort stora framsteg redan under det första halvåret sedan förra årets stämma. I takt med att den nya organisationen mognar så kommer styrelsearbetet sannolikt att bli både roligare och mer effektivt.

Under verksamhetsåret 2020 fick föreningen ökade intäkter i form av ytterligare en upplåtelse. Föreningens ekonomiska förvaltare konstaterade under året att den relativt goda ekonomin beträffande likvida medel möjliggör ett budgetutrymme motsvarande cirka 4.5 MSEK för renoveringar. En förhållandevis sträng amorteringsgrad under flera år, tillsammans med delvis omförhandlade lån samt vissa omförhandlade avtal, har också bidragit till föreningens tilltagande välmående med avseende på ekonomin.

Under vårvintern genomfördes en inventering inklusive märkning av samtliga vindsförråd med tillhörande kartering och identifikation av övergivna förråd för tömning. Efter att information till samtliga medlemmar skickats genomfördes en systematisk tömning av alla omarkerade vindstrymmen, inklusive gångar, trapphus, samt övergivna förråd. Tack vare denna insats frigjordes flertalet vindsförråd som senare kunnat tilldelas nya medlemmar i behov av vindsförråd, men framförallt uppnåddes högre uppfyllnad gentemot de brandsäkerhetskrav som ställs för bostadsfastigheter. I samband med vindstömningen utplacerades även riklig skyltning med information om föreningens regler för vindarna. Inga föremål får av brandsäkerhetstekniska skäl placeras i gemensamma utrymmen längre tid än en vecka (tillfälligt). I övrigt skall privat egendom förvaras inne på eget vindsförråd. Att föreningen motsätter sig att rent avfall (skräp) lämnas omarkerat på vindarna torde ej behöva påtalas - det skulle vara självklart!

För ökad driftsäkerhet och livslängd av föreningens två fjärrvärmeundercentraler (en vid Källan 5 och en vid Källan 6) ingick föreningen under året ett löpande serviceavtal med Eon (föreningens leverantör av fjärrvärme). Avtalet innebär en årlig ordinarie service och kontroll samt tillgång till jour vid behov. I samband med detta genomfördes även en s.k. avgasning av bägge fastigheternas samtliga radiatorkretsar, ett arbete som även inkluderade filtrering av föroreningar samt justerad trycksättning i dessa system. Efter notis från föreningens ekonomiska förvaltning under våren, samt efter egna efterföljande studier av de senaste årens värmefakturor för de bägge fastigheterna, har det uppdagats att Källan 6 har oproportionerligt hög värmeanvändning vintertid (en faktor fyra högre än Källan 5). Golvyteförhållandet mellan de två fastigheterna är endast en faktor 1.64 till fördel för Källan 6, så styrelsen överväger att tillsätta en utredning så snart utrymme ges.

Styrelsen har under hela året fortsatt arbetet med förberedelser inför gårdsprojektet. Under våren nåddes en överenskommelse med företaget Dayspring (före detta Rotpartner) för projektering och upphandling av entreprenad. Under våren och sommaren växte projektet till att, förutom den primära dräneringen av valda källarväggar samt renoveringen av gårdarnas dagvattensystem, även omfatta nya cykelförråd, utflytt av grindar vid Kristianstadsgatan 17 och 19, samt nya portar och installation av grindar vid de två ingångarna Södra Parkgatan 29 A och B. Orsaken till att idén om nya cykelförråd

↳

tillkom vara helt enkelt att det verkade naturligt att bygga sådana i samband med gårdsreoveringen. I det andra fallet var orsaken att föreningen under lång tid upplevt tilltagande problem med diverse icke önskvärd, i huvudsak icke sanitär, aktivitet vid samtliga fyra ingångar till föreningens fastigheter. Styrelsen har insett att åtgärder är av nöden för att lösa dessa problem och, under sommaren, framstod det som påpassligt att även inkludera grindar och portar i uppdraget för den kommande totalentreprenaden för gårdsprojektet.

Då byggnation av cykelförråd (ett på varje gård) och ändring/installation av grindar och portar emellertid kräver bygglov kom arbetsprocessen med gårdsprojektet under sensommaren även att inkludera en bygglovsprocess med Stadsbyggnadskontoret. En process som dessvärre slutade med avslag alldeles innan jul, då styrelsen inte i tid inkommit med kompletterande handlingar kring dem synpunkter kring tillgänglighet och brandsäkerhet som Stadsbyggnadskontoret ställt krav om i utvärderingen av föreningens ansökan i september. I övrigt har samarbete med Dayspring fortsatt under hösten med att förfinas projektbeskrivningen inför entreprenadupphandlingen, inklusive uppdaterade ritningar och specifikationer. Under november gick förfrågningsunderlaget ut till Daysprings lista av entreprenörer och, efter att tre till sist inkommit med offerter, slöts dagarna före jul en överenskommelse med företaget Green Landscaping: en överenskommelse om ett gårdsprojekt á 1.9 MSEK (exklusive moms) i vilket omfattande källarväggsdräneringar, nytt dräneringssystem, vattenmagasin, skyfallskapacitet, plattläggning och växtbäddar för bägge gårdarna ingår. Projektets planerade startdatum är den 15 februari 2021 och projektet beräknas vara klart i maj/juni 2021.

Under hösten genomförde styrelsen även en omfattande förstudie kring relining av avloppsstammar. Föreningens avsikt att genomföra relining av avloppstammarna omnämns redan i underhållsplanen från 2017 och måste betraktas som ett absolut måste för fastigheternas fortsatta funktionsduglighet. Styrelsens interna arbetsgrupp lämnade strax före jul sitt slutbetänkande med rekommendation, samt med etablerad kontakt med en extern erfaren konsult inom området inklusive ett avtalsförslag med företaget Tubus: sprutmetoden, samtliga avloppsstammar (ej källare i Källan 6), samtliga kan bo kvar i sina lägenheter under arbetets gång! Styrelsen beslutade strax innan jul att genomföra detta projekt, som är budgeterat till cirka 1.4 MSEK (inklusive moms) och som beräknas starta senast i mitten av april 2021 (klart till midsommar).

Tidigare underhåll

I samband med föreningens bildande 2012-2013 genomfördes omfattande reoveringar under de närmast följande åren (2013-2015). Här ingick bland annat rengöring och ny puts av fasad både mot gata och gård, nya tak på bägge fastigheterna inklusive hängrännor och stuprör, byte av samtliga fönster i bägge fastigheterna, samt återinstallation av 20-talet balkonger (förekom tidigare men nedmonterades troligtvis under 1980-talet). I förbindelse med dessa underhåll installerades delvis även ny gårdsbelysning. Diverse löpande underhåll som till exempel utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i föreningens två tvättstugor.

Planerat underhåll

Under våren 2021 kommer:

- föreningens två gårdar att renoveras med avseende huvudsakligen på dränering av två längre källarväggspartier, installation av nya markförlagda dagvattenrör, nya uppsamlingsbrunnar och relining av kopplingsrör till uppsamlingsbrunnar på gatusidan (koppling mot VA Syds dagvattensystem för Malmö Stad), installation av vattenmagasin för att skapa fördröjningseffekt för dagvatten (skyfallskapacitet), samt ny plattläggning, växtbäddar och estetisk utformning.
- samtliga avloppsstammar i föreningens bägge fastigheter att renoveras med relining, s.k. sprutmetod.

Så snart som föreningens ekonomi tillåter och styrelsens vilja är sådan kommer:

- portarna (aluminium) till ingångarna Södra Parkgatan 29 A och B att bytas ut mot nya portar (solitt trä med glasinfästning). Om bygglov godkännes är det föreningens avsikt att även installera gallergrindar framför dessa portar ut mot trottoar. På liknande sätt avser föreningen att renovera och flytta ut mot trottoarkant de bägge större grindarna vid Kristianstadsgatan 17 och 19. Inom de närmast kommande åren vore det önskvärt om utrymme kan ges för:

- rengöring och reovering av källarplan i bägge fastigheterna i syftet att kunna hysa framtida källarförråd. I förbindelse med detta kommer ny belysningsarmatur att behöva installeras.
- I respektive ports källare finns även samtliga elskåp placerade. Samtliga elskåp behöver ses över och vid behov renoveras, bland annat med fungerande dörr och lås.
- Nytt porttelefonssystem då nuvarande system i princip är ur funktion. Styrelsen har delvis utrett frågan men ännu inte tagit initiativ p.g.a. låg prioritet.

C

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse och 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.
Föregående år skedde 6 överlåtelse och 1 upplåtelse av bostadsrätt.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st. Antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 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 2020 då avgifterna höjdes med 4 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 615	2 609	2 554	2 414
Resultat efter finansiella poster	276	58	75	-620
Förändring av underhållsfond	329	392	354	239
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	319	38	93	-490
Soliditet %	45	43	41	40
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	866	863	793	782
Bostadshyra kr / kvm	1 327	1 235	1 227	1 215
Driftskostnad, kr / kvm	384	407	404	428
Ränta, kr / kvm	210	218	232	271
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	173	170	167	174
Lån, kr / kvm	12 129	12 260	12 430	12 582
Snittränta (%)	1,73	1,78	1,86	2,15

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.

C

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	32 764 229	984 529	-8 853 088	57 808
Disposition enligt föreningsstämma			57 808	-57 808
Avsättning till underhållsfond		466 000	-466 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-136 894	136 894	
Årets upplåtelse	2 212 900			
Årets resultat				276 246
Vid årets slut	34 977 129	1 313 635	-9 124 386	276 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 795 280
Årets resultat före fondförändring	276 246
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-466 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	136 894
Summa över/underskott	-8 848 140

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-8 848 140**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 476 656	2 470 966
Övriga rörelseintäkter	3	129 761	138 188
Summa rörelseintäkter		2 606 417	2 609 154
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 206 217	-1 405 094
Övriga externa kostnader	7	-120 657	-120 460
Personalkostnader	8	-67 708	-66 709
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-372 230	-372 231
Summa rörelsekostnader		-1 766 812	-1 964 494
Rörelseresultat		839 605	644 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		326	363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 685	-587 215
Summa finansiella poster		-563 359	-586 852
Resultat efter finansiella poster		276 246	57 808
Årets resultat		276 246	57 808

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	55 010 511	55 382 741
Summa materiella anläggningstillgångar		55 010 511	55 382 741
Summa anläggningstillgångar		55 010 511	55 382 741
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 175	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	90 803	88 806
Summa kortfristiga fordringar		98 978	88 813
<i>Kassa och bank</i>	12	5 403 279	2 865 920
Summa omsättningstillgångar		5 502 257	2 954 733
SUMMA TILLGÅNGAR		60 512 768	58 337 474

←

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 977 129	32 764 229
Underhållsfond		1 313 635	984 529
Summa bundet eget kapital		36 290 764	33 748 758
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 124 386	-8 853 088
Årets resultat		276 246	57 808
Summa fritt eget kapital		-8 848 140	-8 795 280
Summa eget kapital		27 442 624	24 953 478
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	24 220 000	25 700 000
Summa långfristiga skulder		24 220 000	25 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 394 625	7 268 125
Leverantörsskulder		114 453	64 495
Skatteskulder		9 090	6 947
Övriga skulder		22 380	22 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	309 596	322 049
Summa kortfristiga skulder		8 850 144	7 683 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 512 768	58 337 474

←

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	839 605	644 660
Avskrivningar	372 230	372 231
	1 211 835	1 016 891
Erhållen ränta	326	363
Erlagd ränta	-563 685	-587 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	648 476	430 039
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 165	-19 490
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	39 648	-140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	677 959	410 409
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 212 900	956 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 212 900	956 400
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 980 000	3 700 000
Amortering av låneskulder	-6 333 500	-4 155 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 500	-455 625
Årets kassaflöde	2 537 359	911 184
Likvida medel vid årets början	2 865 920	1 954 736
Likvida medel vid årets slut	5 403 279	2 865 920

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 022 018	1 942 027
Hyror bostäder	347 742	423 735
Hyror lokaler	106 896	105 204
Summa	2 476 656	2 470 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	101 451	101 665
Uppvärmning	11 265	12 510
Debiterad fastighetsskatt	8 740	6 504
Överlåtelseavgifter	3 549	8 116
Övriga intäkter	4 756	9 393
Summa	129 761	138 188

←

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	159 563
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 911	4 838
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 877	5 663
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 695	11 388
VA & sanitet, installationer	-	24 565
Värme, installationer	-	2 200
Ventilation, installationer	-	15 318
El, installationer	6 673	7 749
Huskropp	4 484	5 267
Markytor	6 579	-
Vattenskador	5 400	8 964
Summa	36 619	245 512

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	50 269	-
Huskropp, tak	-	66 500
Markytor	86 625	-
Summa	136 894	66 500

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	79 070	76 470
Teknisk förvaltning	132 107	135 880
Besiktningkostnader	-	40 173
Snöröjning	-	7 826
Serviceavtal	53 200	81 055
Förbrukningsmaterial	7 218	8 363
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 912	994
El	57 791	69 999
Uppvärmning	386 442	366 564
Vatten och avlopp	99 318	116 237
Avfallshantering	51 428	47 320
Försäkringar	13 944	17 995
Systematiskt brandskyddsarbete	18 382	18 188
Hyressättningsavgift	520	952
Kabel-TV	29 164	28 770
Bredband	78 210	76 296
Summa	1 032 704	1 093 082



Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 999	-
Kostnader för transportmedel	1 195	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 330	-
Tele och post	2 805	2 971
Förvaltningskostnader	87 808	92 984
Revision	15 075	16 750
Jurist- och advokatkostnader	4 106	-
Bankkostnader	1 221	1 189
IT-tjänster	418	422
Övriga externa tjänster	-	5 444
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	120 657	120 460

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Valberedning	1 998	999
Summa	51 998	50 999
Sociala avgifter	15 710	15 710
Summa	67 708	66 709

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	372 230	372 231
Summa	372 230	372 231

↶

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-2 243 572	-1 871 341
	-2 243 572	-1 871 341
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-372 230	-372 231
	-372 230	-372 231
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 615 802	-2 243 572
 Redovisat värde	55 010 511	55 382 741
 <i>Varav</i>		
Byggnader	41 093 064	41 465 294
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
<i>Varav byggnader</i>	26 431 000	26 431 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	90 803	88 806
Summa	90 803	88 806

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 403 279	2 865 920
Summa	5 403 279	2 865 920

C

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 394 625	7 268 125
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 570 000	29 072 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 650 000	-3 372 500
Summa	32 614 625	32 968 125

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	32 614 625	32 968 125
Summa	32 614 625	32 968 125

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	Löst	3 790 000	-	3 790 000	-
SBAB	-	Löst	2 300 000	-	2 300 000	-
SBAB	1,81 %	2021-04-16	7 350 000	-	-	7 350 000
SBAB	0,64 %	2021-06-08	1 178 125	-	188 500	989 625
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	1,17 %	2027-08-16	0	5 980 000	55000	5 925 000
Summa			32 968 125	5 980 000	6 333 500	32 614 625

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	67 708	67 708
Upplupna räntekostnader	40	-
Förutbetalda intäkter	140 573	153 762
Upplupna revisionsarvoden	15 950	16 500
Upplupna driftskostnader	85 324	84 079
Summa	309 595	322 049

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Hyresgästen i en lägenhet om 3 rok på 73 kvm kommer att avflytta 2021-05-31. Arbetet med att upplåta lägenheten har påbörjats.

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter


Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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, 2021-04-21

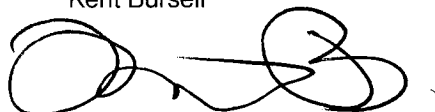

Urban Persson
Styrelseordförande


Matias Lind

Johannes Domeier



Kent Bursell



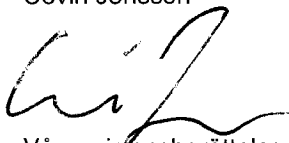
Marlen Lundqvist



Emma Hedström



Cevin Jonsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2020.

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 2020 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 Brf Källorna för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26/4 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

