







ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Källstorpslyckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Källstorpslyckan med säte i Trollhättan org.nr. 769619-0391 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta privatbostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Källstorpslyckan 4	2017-01-09	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 866
43	p-platser	430
Totalt 83 objekt		**3 296**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trollhättan Källstorpslyckan GA:1	G:A			Väg
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Arvidsson	Ordförande
Barbro Prästbacka	Ledamot
Elisabet Bolk	Ledamot
Anna Jonlund	Ledamot
Kajsa Malm	Ledamot
Emmeli Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Arvidsson, Kajsa Malm, Elisabet Bolk, Anna Jonlund och Barbro Prästbacka.

Firman tecknas två i förening av Anna Jonlund, Kajsa Malm och Björn Arvidsson.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Veronica Trygg Sandberg (sammankallande) och Sara Skärström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har haft två fixardagar för gemensam utemiljö med tillhörande fika och korvgrillning, en på våren och en på hösten.

Nytt, uppdaterat avtal, med Telia gällande bredband och TV som blev aktivt 1 december 2024

Föreningen har också nu rörligt pris för el och har även bytt huvudsäkringar i 3 byggnader för att minska fasta kostnader.

Ekonomi:
Föreningen har 2 st andelstal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital.
En höjning med 12,5 % på årsavgift andelstal 1 drift och en sänkning med 0,46 % på årsavgift andelstal 2 kapital gjordes senast 2024-01-01.
Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning.
Elförbrukning laddstolpar betalas separat till InCharge.

Föreningen är momspliktig.

Under 2024 så har ett lån förlängts med bunden ränta och ytterligare ett lån har fått bunden ränta.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder t o m år 2032.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.
En höjning med 6 % på årsavgift andelstal 1 drift och en sänkning med 0,42 % på årsavgift andelstal 2 kapital gjordes senast 2025-01-01.
Efter en avsättning till yttre fond med 1 088 000 kronor och ett beräknat lyft från yttre fonden med 29 000 kronor.

Transaktion 09222115557545339961 Signerat BA, AJ, EB, KM, BP, SA

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Avtal:
Cander Fastighetsservice AB avseende teknisk förvaltning.
HSB Norra Götaland avseende adminstrativ förvaltning.
HSB Norra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
Trollhättans Energi avseende leverans av rörlig el.
Telia avseende kabel-TV och internet.
InCharge avseende elbilsladdningsförbrukning.
Infometric avseende avläsning individuell el-, kall- och varmvattenförbrukning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Inga större åtgärder har genomförts.

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK-Besiktning
2026	Eventuellt byte sand i sandlåda
2027	Större målningsarbeten, bland annat fasad
2028	Rensning ventkanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	364	354	330	272	234
Skuldsättning, kr/kvm	12 012	12 105	12 366	12 627	13 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 012	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	14	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	246	195	174	180	170
Årsavgifter, kr/kvm	1 072	949	728	724	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 133	1 009	901	878	852
Nettoomsättning, tkr	3 248	2 893	2 550	2 516	2 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	301	276	122	41	-68
Soliditet, %	69	69	69	68	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

Transaktion 09222115557545339961 Signerat BA, AJ, EB, KM, BP, SA

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	70 020 000	0	0	70 020 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 000 000	0	0	8 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 859 131	0	796 250	3 655 381
S:a bundet eget kapital, kr	**80 879 131**	**0**	**796 250**	**81 675 381**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 883 934	276 389	-796 250	-3 403 794
Årets resultat, kr	276 389	-276 389	300 883	300 883
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 607 545**	**0**	**-495 367**	**-3 102 911**
S:a eget kapital, kr	**78 271 586**	**0**	**300 883**	**78 572 470**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 750 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 607 544
Årets resultat, kr	300 883
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	3 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 102 911**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 102 911**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 248 034	2 892 837
Summa Rörelseintäkter		**3 248 034**	**2 892 837**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 290 597	-1 147 556
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 806	-26 303
Personalkostnader	Not 5	-97 399	-100 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-738 000	-738 000
Summa Rörelsekostnader		**-2 151 803**	**-2 011 905**
Rörelseresultat		**1 096 231**	**880 932**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 443	17 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 791	-622 517
Summa Finansiella poster		**-795 348**	**-604 542**
Resultat efter finansiella poster		**300 883**	**276 390**
Resultat före skatt		**300 883**	**276 390**
Årets resultat		**300 883**	**276 390**

Transaktion 09222115557545339961 Signerat BA, AJ, EB, KM, BP, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	110 794 000	111 532 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		**110 794 000**	**111 532 000**
Summa Anläggningstillgångar		**110 794 000**	**111 532 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	891 066	845 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	48 894	49 860
Summa Kortfristiga fordringar		**939 960**	**895 766**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 756 635	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 756 635**	**1 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	20 019	51 132
Summa Kassa och bank		**20 019**	**51 132**
Summa Omsättningstillgångar		**2 716 614**	**1 946 898**
Summa Tillgångar		**113 510 614**	**113 478 898**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 020 000	78 020 000
Fond för yttre underhåll		3 655 381	2 859 131
Summa Bundet eget kapital		**81 675 381**	**80 879 131**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 403 794	-2 883 934
Årets resultat		300 883	276 389
Summa Ansamlad förlust		**-3 102 911**	**-2 607 544**
Summa Eget kapital		**78 572 470**	**78 271 587**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 023 750	4 819 000
Övriga långfristiga skulder		7 584 000	7 636 000
Summa Långfristiga skulder		**24 607 750**	**12 455 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 820 000	22 237 000
Leverantörsskulder		32 828	6 225
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	7 839	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	469 727	509 086
Summa Kortfristiga skulder		**10 330 394**	**22 752 311**
Summa Skulder		**34 938 144**	**35 207 311**
Summa Eget kapital och skulder		**113 510 614**	**113 478 898**

Transaktion 09222115557545339961 Signerat BA, AJ, EB, KM, BP, SA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 096 231	880 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	738 000	738 000
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**738 000**	**738 000**
Erhållen ränta	47 443	17 975
Erlagd ränta	-875 528	-622 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 006 146**	**1 014 389**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 675	-16 868
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	27 820	47 926
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**26 145**	**31 058**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 032 291**	**1 045 447**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-212 250	-696 747
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-52 000	-52 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-264 250**	**-748 747**
Årets kassaflöde	**768 041**	**296 700**
Likvida medel vid årets början	**1 894 591**	**1 597 892**
Likvida medel vid årets slut	**2 662 633**	**1 894 591**

Transaktion 09222115557545339961 Signerat BA, AJ, EB, KM, BP, SA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Transaktion 09222115557545339961 Signerat BA, AJ, EB, KM, BP, SA

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 704 800	2 423 256
Årsavgifter bostäder vatten och el	366 845	340 555
Hyror garage och parkeringsplatser	127 200	127 200
El garage och p-platser	51 228	0
Övriga primära intäkter	660	2 826
Summa Bruttoomsättning	**3 250 734**	**2 893 837**
Hyresbortfall	-2 700	-1 000
Summa	**-2 700**	**-1 000**
Summa Nettoomsättning	**3 248 034**	**2 892 837**

Not 3 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-193 322	-190 553
Snö och halk-bekämpning	-40 000	-37 159
Reparationer	-25 056	-23 569
Planerat underhåll	-3 750	0
El	-296 729	-198 020
Uppvärmning	-238 279	-221 761
Vatten	-169 710	-140 042
Sophämtning	-96 042	-111 030
Fastighetsförsäkring	-29 733	-21 354
Kabel-TV och bredband	-107 312	-107 312
Förvaltningsavtalskostnader	-90 664	-96 757
Summa Driftskostnader	**-1 290 597**	**-1 147 556**

Not 4 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa kostnader		
Extern revision	-18 586	-16 094
Föreningsverksamhet	-5 620	-1 098
Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-96 757
Summa Övriga externa kostnader	**-25 806**	**-113 949**

Not 5 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Personalkostnader		
Arvode styrelse	-77 620	-77 779
Sociala avgifter	-19 779	-22 267
Summa Personalkostnader	**-97 399**	**-100 046**

Föreningen har inga heltidsanställda.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-738 000	-738 000
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-738 000**	**-738 000**

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 600 000	88 600 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 400 000	27 400 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**116 000 000**	**116 000 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 468 000	-3 730 000
	Årets avskrivningar	-738 000	-738 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 206 000**	**-4 468 000**
	Utgående redovisat värde	**110 794 000**	**111 532 000**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**54 800 000**	**54 800 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	38 180 000	38 180 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**38 180 000**	**38 180 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	885 978	843 460
	Skattekonto, skattefordran m.m.	5 088	2 446
	Summa Övriga fordringar	**891 066**	**845 906**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 894	49 860
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**48 894**	**49 860**

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 000 000	300 000
	Nordea fastränteplacering	756 635	700 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 756 635**	**1 000 000**

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	20 019	51 132
	Summa Kassa och bank	**20 019**	**51 132**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	1,44%	2026-11-30	7 636 000	52 000
Nordea Hypotek AB	2,96%	2025-12-22	4 819 000	33 000
Nordea Hypotek AB	2,7%	2027-09-15	8 588 750	65 000
Nordea Hypotek AB	2,73%	2026-11-18	8 565 000	65 000
Nordea Hypotek AB	0,83%	2025-12-17	4 819 000	33 000
			34 427 750	**248 000**

Långfristig del	24 607 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	182 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 638 000
Kortfristig del	9 820 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	248 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	992 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	7 839	0
	Summa Övriga skulder	**7 839**	**0**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	274 201	255 096
	Upplupna räntekostnader	43 023	75 760
	Övriga upplupna kostnader	152 503	178 230
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**469 727**	**509 086**

Transaktion 09222115557545339961 Signerat BA, AJ, EB, KM, BP, SA

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557545339961 Signerat BA, AJ, EB, KM, BP, SA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källstorpslyckan, org.nr. 769619-0391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källstorpslyckan för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Källstorpslyckan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BJÖRN ARVIDSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:28:50

ANNA JONLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:02:58

ELISABET BOLK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:25:05

KAJSA MALM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:48:02

BARBRO PRÄSTBACKA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:01:54

SUSANNE ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:36:21

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SUSANNE ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:37:06

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.