



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Källstorpslyckan

Org nr 769619-0391

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

Brf Källstorpslyckan

Org nr 769619-0391

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen bildades 19 juni 2008 och har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Inflyttning skedde under månaderna nov-dec 2017.

Ekonomisk plan registrerades 7 september 2017.

Föreningen antog stadgar 13 augusti 2019.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 senast år 2020.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 har skett 2017. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2023. Imkanalrensning har ännu inte utförts. Skall utföras under år 2022.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.


Föreningens fastighet Källstorpslyckan 4 är belägen på adresserna Eklyckevägen 4-16 i Trollhättan. På fastigheten finns 7 st bostadshus i 2 st våningar. Husen färdigställdes år 2017.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 866 kvm.

Föreningens 40 st bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st 2 rum och kök, 14 st 3 rum och kök samt 20 st 4 rum och kök.

I föreningen finns också 40 st markparkeringsplatser och 10 st besöksplatser.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Trollhättan Källstorpslyckan GA:1, avseende infartsväg. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 70 982 kr.

Imkanalrensning kommer att göras under år 2022. Inköp av filter till ventilationsaggregaten i respektive bostadsrättslägenhet kommer att göras under år 2023.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Föreningen har upprättat en underhållsplan under år 2021.

Ekonomi

Föreningen har 2 st andelstal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital.

1 januari 2022 höjdes årsavgift andelstal 1 drift senast med 1,6 % och årsavgift andelstal 2 kapital sänktes med 9,59 %. Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal 1 drift är därefter 671 kronor per kvm.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning. Elförbrukning laddstolpar betalas separat till InCharge.

Föreningen är momspliktig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 188 747 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Under slutet av året har 2 st lån bundits om till lägre räntesatser och styrelsen beslutade att göra en extra amortering med 1 000 000 kr, vilket leder till minskade räntekostnader.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom år 2032.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.


Efter en avsättning till yttre fond med 595 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 13 295 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Trollhättans Energi avseende leverans av rörlig el.
- Telia avseende kabel-TV och internet.
- Securitas avseende bevakningstjänster parkering.
- In Charge avseende elbils-laddningsförbrukning.
- Infometric avseende avläsning individuell el, kall- och varmvattenförbrukning.

Aktiviteter

Föreningen har genomfört 2 st gemensamma städdagar, en i april och en i oktober. Terrasser och loftgångar har rengjorts och ytbehandlats med linoljesåpa vid båda tillfällena. Ytterdörrar och förrådsdörrar rengjordes och vaxades. Två kompostbehållare byggdes. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 st (föregående år 59 st) medlemmar varav 57 st innehar bostadsrätt.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 10 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 maj 2021 med 27 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Anna Jonlund	ordförande
Sara Alziati	vice ordförande
Helen Nissinen	sekreterare
Elisabet Bolk	ledamot
Barbro Prästbacka	ledamot
Jessica Svensk	ledamot
Angelica Eriksson	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Anna Jonlund, Sara Alziati, Helen Nissinen, Angelica Eriksson samt Elisabet Bolk.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollfört sammanträde.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Angelica Eriksson, Jessica Svensk, Sara Alziati och Barbro Prästbacka, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd i bostadsrättsföreningen har varit styrelsen.

Revisor

Revisor har varit Susanne Andersson med Arthur Kozak från BoRevision som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tobias Blomqvist, sammankallande, och Johan Hallberg.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit styrelsen. 

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 516	2 441	2 409	2 280	196
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	-68	-93	-54	26
Balansomslutning, tkr	114 482				
Eget kapital, tkr	77 873				
Soliditet, %, eget kapital/tot eget kapital	68	67	67	67	67
Likviditet, %	215				
Total låneskuld, tkr	36 189	37 436	37 684	37 932	38 180
Låneskuld, kr/kvm	12 627	13 062	13 149	13 235	13 322
Årsavgiftsnivå drift för bostäder, kr/kvm	661	648	641	632	632
Räntekostnader, kr/kvm	190				
Avskrivning, kr/kvm	258				
Fond för yttre underhåll, tkr	1 509	1 050	600	200	0

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande:

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 020 000	8 000 000	1 050 000	-1 170 946	-67 520
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-67 520	67 520
Reservering yttre fond			459 000	-459 000	
Ianspråktagande yttre fond			0	0	
Årets resultat					41 359
Belopp vid årets slut	70 020 000	8 000 000	1 509 000	-1 697 466	41 359

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag om avsättning till underhållsfond enligt nedan följer ekonomisk plan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 238 466
Årets resultat före fondförändring	41 359
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-459 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	<u>-1 656 107</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 509 000

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -1 656 107

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 41 359

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-459 000
Disposition underhållsfond	0
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-459 000</u>

Resultat efter fondförändring -417 641 *m*

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 515 849	2 441 484
Summa rörelseintäkter		2 515 849	2 441 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 011 467	-998 996
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 624	-84 332
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-91 894	-76 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-738 000	-738 000
Summa rörelsekostnader		-1 928 985	-1 897 438
Rörelseresultat		586 865	544 046
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 506	-611 566
Summa finansiella poster		-545 506	-611 566
Resultat efter finansiella poster		41 359	-67 520
Resultat före skatt		41 359	-67 520
Årets resultat		41 359	-67 520 <i>M</i>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	113 048 000	113 786 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		113 048 000	113 786 000

Summa anläggningstillgångar

	113 048 000	113 786 000
--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4 578	16
Övriga fordringar	Not 8	4 813	2 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	33 347	30 896
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 738	33 306

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 10	1 391 513	1 883 098
<i>Summa kassa och bank</i>		1 391 513	1 883 098

Summa omsättningstillgångar

	1 434 251	1 916 404
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	114 482 251	115 702 404
--	-------------	-------------

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	78 020 000	78 020 000
Fond för yttre underhåll	1 509 000	1 050 000
Summa bundet eget kapital	79 529 000	79 070 000

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust	-1 697 466	-1 170 946
Årets resultat	41 359	-67 520
Summa fritt eget kapital	-1 656 108	-1 238 466

Summa eget kapitalNot 11 **77 872 892** **77 831 534****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12 26 245 747	19 596 000
Summa långfristiga skulder	26 245 747	19 596 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 943 000	17 840 000
Leverantörsskulder	250	52 901
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 23 648	20 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 396 714	361 264
Summa kortfristiga skulder	10 363 612	18 274 870

Summa skulder**36 609 359** **37 870 870****Summa eget kapital och skulder****114 482 251** **115 702 404**

m

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	41 359	-67 520
Avskrivningar	738 000	738 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>779 359</u>	<u>670 480</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 432	-3 547
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 258	57 746
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>755 668</u>	<u>724 679</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 247 253	-248 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 247 253</u>	<u>-248 000</u>
Årets kassaflöde	-491 585	476 679
Likvida medel vid årets början	1 883 098	1 406 419
Likvida medel vid årets slut	1 391 513	1 883 098

M

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 116 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 %/år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen är befriad from kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2032.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 074 092	2 038 080
	Hysesintäkt garage och bilplatser	126 500	123 800
	Intäkt kall- och varmvattenförbrukning IMD	146 812	118 058
	Intäkt elförbrukning IMD	155 596	140 377
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 764	5 821
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende	8 085	15 348
		2 515 849	2 441 484
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-70 982	-42 954
	El	-172 605	-172 380
	Uppvärmning	-221 347	-200 221
	Vatten	-122 008	-114 093
	Renhållning	-111 929	-109 524
	TV, bredband, iptelefoni	-107 504	-107 504
	Serviceavtal	-11 199	-12 210
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-153 653	-208 274
	Försäkringar	-20 483	-18 470
	Övriga driftskostnader	-19 757	-13 366
		-1 011 467	-998 996
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 700	-13 200
	Förvaltningskostnader	-73 236	-71 132
	Konsulter	-688	0
		-87 624	-84 332
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-72 400	-59 224
	Övriga arvoden	0	-500
	Sociala avgifter	-19 494	-16 386
		-91 894	-76 110
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-738 000	-738 000
		-738 000	-738 000

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 600 000	88 600 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 400 000	27 400 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 000 000	116 000 000			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 214 000	-1 476 000			
	Årets avskrivningar byggnader	-738 000	-738 000			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 952 000	-2 214 000			
	Utgående bokfört värde	113 048 000	113 786 000			
	Bokförda värden byggnader	85 648 000	86 386 000			
	Bokförda värden mark	27 400 000	27 400 000			
	Fastighetsbeteckning:	Källstorpslyckan 4.				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	2017	43 000 000	7 800 000	50 800 000	50 800 000
	Bostäder hyreshus					
	Lokaler					
			43 000 000	7 800 000	50 800 000	50 800 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8	Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 394	2 394
	Mervärdesskatt	2 419	0
		4 813	2 394

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 347	30 896
		33 347	30 896

Not 10	Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
	Nordea	1 391 513	1 883 098
		1 391 513	1 883 098

Not 11	Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	70 020 000	8 000 000	1 050 000	-1 170 946	-67 520
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-67 520	67 520
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			459 000	-459 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
	Årets Resultat					41 359
	Belopp vid årets utgång	70 020 000	8 000 000	1 509 000	-1 697 466	41 359

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2024-09-30	1,11%	2024-09-30	8 800 000	65 000
Nordea Hypotek AB	2026-09-30	1,44%	2026-09-30	7 792 000	52 000
Nordea Hypotek AB	2022-11-16	1,95%	2022-11-16	9 760 000	65 000
Nordea Hypotek AB	2023-12-20	0,65%	2023-12-20	4 918 000	33 000
Nordea Hypotek AB	2025-12-17	0,83%	2025-12-17	4 918 747	33 000
				36 188 747	248 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 245 747
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	992 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	34 948 747

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	38 180 000	38 180 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 180 000	38 180 000


Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	10 710	10 638
Arbetsgivaravgifter	9 539	10 067
Övriga kortfristiga skulder	3 399	0
	23 648	20 705


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	27 644	5 503
Förutbetalda årsavgifter och hyror	264 849	263 902
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 221	91 859
	396 714	361 264

Trollhättan 5/4 2022



Anna Jonlund


Sara Alziati


Helen Nissinen

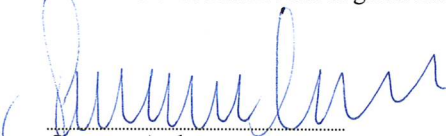

Barbro Prästbacka


Elisabet Bolk


Jessica Svensk


Angelica Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 -04-19


Susanne Andersson
BoRevision AB

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 2021.

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 2021 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.

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 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 2021 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:

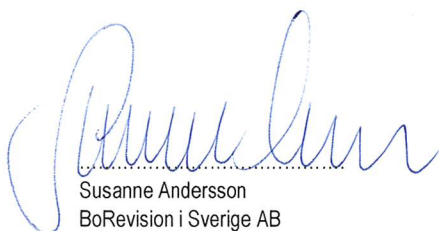
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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.

Trollhättan den 19, 4 2022



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor