



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Källstorpslyckan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Källstorpslyckan med säte i Trollhättan org.nr. 769619-0391 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta privatbostadsrättsföretag 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. Föreningen har fattat beslut om nya stadgar men dessa är ännu inte registrerade. Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-08-13.

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. 2024-11-01.

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		9 / 10	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna Jonlund	Ledamot
Björn Arvidsson	Ordförande
Barbro Prästbacka	Ledamot
Elisabet Bolk	Ledamot
Pernilla Ambjörnsson	Ledamot
Kajsa Malm	Ledamot
Emil Ström	Ledamot
Sara Alziati	Ledamot

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

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: Jessica Svensk (sammanställande) och Veronica Trygg Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

På årsstämman, tillsammans med ett andra beslut på extrainsatt stämma, ändrades stadgarna till 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening.

Avtal om fastighetsskötseln på området för år 2023 har avslutats varpå nytt avtal med Cander Fastighetsservice AB har slutits och tagits i bruk 2024-01-01.

Ekonomi:

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

Årsavgiften har under 2023 höjts med 17,5 % för andelstal 1 drift och sänkts med 0,34 % för 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.

I november har ett lån bundits om till högre räntesats och i samband med förlängningen gjordes en extra amortering med 500 000 kronor.

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

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 800 000 kronor och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 500 kronor.

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:

HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk 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	Ändamål
2024	Byte av sand i sandlådan.
2025	Målning av linjemarkering p-platser.
2025	Målning lekutrustning.
2027	Större målningsarbeten, bland annat fasad.
2028	Rensning ventkanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	354	330	272	234	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 105	12 366	12 627	13 062	13 149
Räntekänslighet, %	14	17	17	18	0
Energikostnad, kr/kvm	195	174	180	170	0
Årsavgifter, kr/kvm	949	728	724	711	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	901	878	852	0
Nettoomsättning, tkr	2 893	2 550	2 516	2 441	2 409
Resultat efter finansiella poster, tkr	276	122	41	-68	-93
Soliditet, %	69	69	68	67	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 begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	2 059 131	0	800 000	2 859 131
S:a bundet eget kapital, kr	80 079 131	0	800 000	80 879 131
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 206 239	122 305	-800 000	-2 883 934
Årets resultat, kr	122 305	-122 305	276 389	276 389
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 083 934	0	-523 611	-2 607 545
S:a eget kapital, kr	77 995 197	0	276 389	78 271 586

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-2 083 934
Årets resultat, kr	276 389
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 607 545

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 607 545

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 892 837	2 549 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	33 250
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 892 837	2 583 190
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 059 909	-995 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 949	-105 600
Personalkostnader	Not 6	-100 046	-90 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-738 000	-778 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 011 905	-1 970 074
RÖRELSERESULTAT		880 932	613 116
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 975	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 517	-490 812
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-604 542	-490 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		276 389	122 306
ÅRETS RESULTAT		276 389	122 306

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	111 532 000	112 270 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>111 532 000</u>	<u>112 270 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 532 000</u>	<u>112 270 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-200
Övriga fordringar	Not 9	845 906	2 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 860	33 242
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>895 766</u>	<u>35 438</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	51 132	1 597 892
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>51 132</u>	<u>1 597 892</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 946 898</u>	<u>1 633 330</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>113 478 898</u>	<u>113 903 330</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 020 000	78 020 000
Fond för yttre underhåll	2 859 131	2 059 131
Summa bundet eget kapital	80 879 131	80 079 131
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 883 934	-2 206 239
Årets resultat	276 389	122 306
Summa ansamlad förlust	-2 607 544	-2 083 933
Summa eget kapital	78 271 587	77 995 198
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 455 000	21 210 747
Summa långfristiga skulder	12 455 000	21 210 747
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	22 237 000	14 230 000
Leverantörsskulder	6 225	8 973
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 0	20 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 509 086	437 588
Summa kortfristiga skulder	22 752 311	14 697 385
Summa skulder	35 207 311	35 908 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 478 898	113 903 330

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	880 932	613 116
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	738 000	778 000
	<u>1 618 932</u>	<u>1 391 116</u>
Erhållen ränta	17 975	2
Erlagd ränta	-622 517	-490 812
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 014 389</u>	<u>900 306</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 868	7 300
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	47 926	46 773
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 045 447</u>	<u>954 379</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-748 747	-748 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-748 747</u>	<u>-748 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	296 700	206 379
Likvida medel vid årets början	1 597 892	1 391 513
Likvida medel vid årets slut	<u>1 894 591</u>	<u>1 597 892</u>
	296 700	206 379

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med 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.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 423 256	2 087 124
Hysesintäkt garage och bilplatser	126 200	127 200
Årsavgift vatten	160 178	159 030
Årsavgift el	136 582	0
Konsumtionsavgift el	43 795	174 734
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 314	1 209
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 512	643
	2 892 837	2 549 940
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Ersättning ej utförd fastighetsskötsel	0	33 250
	0	33 250
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-23 569	-23 947
El	-198 020	-168 358
Uppvärmning	-221 761	-206 248
Vatten	-140 042	-123 361
Renhållning	-111 030	-113 805
TV, bredband, iptelefoni	-107 312	-107 328
Serviceavtal	-14 152	-13 696
Förvaltningskostnader	-213 560	-159 733
Försäkringar	-21 354	-22 982
Periodiskt underhåll	0	-44 869
Övriga driftskostnader	-9 111	-11 485
	-1 059 909	-995 812
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-44 869
	0	-44 869
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 094	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-96 757	-83 954
Föreningsverksamhet	-1 098	-2 900
Konsulter	0	-4 121
	-113 949	-105 600
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-77 779	-70 265
Sociala avgifter	-22 267	-20 396
	-100 046	-90 661
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-738 000	-778 000
	-738 000	-778 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**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	-3 730 000	-2 952 000
Årets avskrivningar byggnader	-738 000	-778 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 468 000	-3 730 000

Utgående redovisat värde

111 532 000 112 270 000

Redovisade värden byggnader	84 132 000	84 870 000
Redovisade värden mark	27 400 000	27 400 000

Fastighetsbeteckning: Källstorpslyckan 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	48 000 000	6 800 000	54 800 000	54 800 000
		48 000 000	6 800 000	54 800 000	54 800 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

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

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	843 460	0
Skattekonto	2 446	2 396
	845 906	2 396

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 860	33 242
	49 860	33 242

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-02	300 000	0
Nordea fastränteplacering	3,80%	2024-01-30	700 000	0
			1 000 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Nordea	51 132	1 597 892
	51 132	1 597 892

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,11%	2024-09-30	8 670 000	65 000
Nordea Hypotek AB	1,44%	2026-09-30	7 688 000	52 000
Nordea Hypotek AB	4,58%	2024-11-18	8 630 000	65 000
Nordea Hypotek AB	4,49%	2024-12-20	4 852 000	33 000
Nordea Hypotek AB	0,83%	2025-12-17	4 852 000	33 000
			34 692 000	248 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 455 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				85 000
Lån som ska konverteras inom ett år				22 152 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				22 237 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				992 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				33 452 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	10 212
Arbetsgivaravgifter	0	10 112
Övriga kortfristiga skulder	0	500
	0	20 824

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	75 760	59 588
Förutbetalda årsavgifter och hyror	255 096	290 032
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 230	87 968
	509 086	437 588

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Jonlund.....
Barbro Prästbacka.....
Björn Arvidsson.....
Elisabet Bolk.....
Emil Ström.....
Kajsa Malm.....
Pernilla Ambjörnsson.....
Sara Alziati

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....

BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson

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 2023.

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 2023 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. 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 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Källstorpslyckan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:36:12



ANNA JONLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:01:42



ELISABET BOLK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:01:35



EMIL STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:56:44



SARA ALZIATI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 20:10:35



KAJSA MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:57:51



PERNILLA AMBJÖRNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:32:32



BARBRO PRÄSTBACKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:00:30



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 14:03:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Källstorpslyckan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 14:03:51



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.