



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Källstorpslyckan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Källstorpslyckan med säte i Trollhättan org.nr. 769619-0391 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 2019-08-13.

Energideklaration är utförd senast 2022.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2022. Nästa besiktning skall ske enligt fastställt intervall 2028. Rensning av imkanaler gjordes senast 2022.

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 bostadsrättshavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2866
43	p-platser	430
Totalt 83 objekt		3296

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

Av föreningens 43 p-platser är 40 st med el. I föreningen finns också 5 st besöksplatser.

På fastigheten finns 7 bostadshus i 2 våningar med adresserna Eklyckevägen 4-16.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Källstorpslyckan GA:1	G:A		9 / 10	Infartsväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna Jonlund	Ordförande
Sara Alziati	Vice ordförande
Malin Hasselqvist	Sekreterare
Barbro Prästbacka	Ledamot
Jessica Svensk	Ledamot
Kajsa Malm	Ledamot
Björn Arvidsson	Ledamot
Elisabeth Bolk	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Hasselqvist, Björn Arvidsson, Barbro Prästbacka, Jessica Svensk och Kajsa Malm.

Firmatecknare har varit: Anna Jonlund, Sara Alziati, Elisabet Bolk och Jessica Svensk, två i förening.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Arthur Kozak som suppleant från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Martina Hallberg (sammanställande) och Martin Adolfsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Obligatorisk ventilationskontroll och imkanalsrensning utfördes i juni.

5-årsöversyn har utförts av besiktningsman tillsammans med Peab och Götenehus. Översynen resulterade i ett flertal punkter som behöver åtgärdas och arbetet påbörjades i januari 2023.

Årligt möte med ansvarig för underhållsplan har genomförts, inklusive en okulär besiktning av fastigheterna.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan senast 2022.

Ekonomi:

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

En höjning med 17,5 % på årsavgift andelstal 1 drift gjordes senast 23-01-01 och en sänkning med 0,34 % på årsavgift andelstal 2 kapital gjordes senast 2023-01-01.

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 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 800 000 kronor och ett beräknat yft från yttre fonden med 20 000 kronor. så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring på 18 747 kronor.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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.

Securitas avseende bevakningstjänster parkering.

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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	330	272	234	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 366	12 627	13 062	13 149	13 235
Räntekänslighet, %	17	17	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	174	180	170	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	347	353	349	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	728	724	711	641	632
Totala intäkter, kr/kvm	901	878	852	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 550	2 516	2 441	2 409	2 280
Resultat efter finansiella poster, tkr	122	41	-68	-93	-54
Soliditet, %	68	68	67	67	67

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 509 000	0	550 131	2 059 131
S:a bundet eget kapital, kr	79 529 000	0	550 131	80 079 131
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 697 466	41 359	-550 131	-2 206 239
Årets resultat, kr	41 359	-41 359	122 305	122 305
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 656 107	0	-427 826	-2 083 934
S:a eget kapital, kr	77 872 893	0	122 305	77 995 197

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 595 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 869 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	-1 656 108
Årets resultat, kr	122 305
Reservation till underhållsfond, kr	-595 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 869
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 083 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 083 934

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -427 826.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 549 940	2 515 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 250	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 583 190	2 515 849
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-995 812	-1 011 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 600	-87 624
Personalkostnader	Not 6	-90 661	-91 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-778 000	-738 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 970 074	-1 928 985
RÖRELSERESULTAT		613 116	586 865
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 812	-545 506
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-490 810	-545 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 306	41 359
ÅRETS RESULTAT		122 306	41 359

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	112 270 000	113 048 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>112 270 000</u>	<u>113 048 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 270 000</u>	<u>113 048 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-200	4 578
Övriga fordringar	Not 9	2 396	4 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	33 242	33 347
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>35 438</u>	<u>42 738</u>
Kassa och bank	Not 11	1 597 892	1 391 513
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 597 892</u>	<u>1 391 513</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 633 330</u>	<u>1 434 251</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>113 903 330</u>	<u>114 482 251</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 020 000	78 020 000
Fond för yttre underhåll		2 059 131	1 509 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>80 079 131</u>	<u>79 529 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 206 239	-1 697 466
Årets resultat		122 306	41 359
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 083 933</u>	<u>-1 656 108</u>
Summa eget kapital		<u>77 995 198</u>	<u>77 872 892</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>21 210 747</u>	<u>26 245 747</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 210 747</u>	<u>26 245 747</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		14 230 000	9 943 000
Leverantörsskulder		8 973	250
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	20 824	23 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	437 588	396 714
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>14 697 385</u>	<u>10 363 612</u>
Summa skulder		<u>35 908 132</u>	<u>36 609 359</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>113 903 330</u>	<u>114 482 251</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	613 116	586 865
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	778 000	738 000
	<u>1 391 116</u>	<u>1 324 865</u>
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-490 812	-545 506
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>900 306</u>	<u>779 359</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 300	-9 432
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	46 773	-14 258
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	954 379	755 668
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-748 000	-1 247 253
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-748 000	-1 247 253
ÅRETS KASSAFLÖDE	206 379	-491 585
Likvida medel vid årets början	1 391 513	1 883 098
Likvida medel vid årets slut	<u>1 597 892</u>	<u>1 391 513</u>
	206 379	-491 585

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Beskattnings

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 087 124	2 074 092
Hysesintäkt garage och bilplatser	127 200	126 500
Konsumtionsavgift vatten	159 030	146 812
Konsumtionsavgift el	174 734	155 596
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 209	4 764
Övriga primära intäkter och ersättningar	643	8 085
	2 549 940	2 515 849
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Ersättning ej utförd fastighetsskötsel	33 250	0
	33 250	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-23 947	-70 982
El	-168 358	-172 605
Uppvärmning	-206 248	-221 347
Vatten	-123 361	-122 008
Renhållning	-113 805	-111 929
TV, bredband, iptelefoni	-107 328	-107 504
Serviceavtal	-13 696	-11 199
Förvaltningskostnader	-159 733	-153 653
Försäkringar	-22 982	-20 483
Periodiskt underhåll	-44 869	0
Övriga driftskostnader	-11 485	-19 757
	-995 812	-1 011 467
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-44 869	0
	-44 869	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 625	-13 700
Övriga förvaltningskostnader	-83 954	-73 236
Föreningsverksamhet	-2 900	0
Konsulter	-4 121	-688
	-105 600	-87 624
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-70 265	-72 400
Sociala avgifter	-20 396	-19 494
	-90 661	-91 894
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-778 000	-738 000
	-778 000	-738 000

2022-12-31 2021-12-31

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 -2 952 000 -2 214 000

Årets avskrivningar byggnader -778 000 -738 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 730 000 -2 952 000**Utgående redovisat värde 112 270 000 113 048 000**

Redovisade värden byggnader 84 870 000 85 648 000

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	50 800 000
		48 000 000	6 800 000	54 800 000	50 800 000

Ställda säkerheter

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**

Skattekonto 2 396 2 394

Övriga fordringar 0 2 419

2 396 4 813**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 33 242 33 347

33 242 33 347**Not 11 KASSA OCH BANK**

Nordea 1 597 892 1 391 513

1 597 892 1 391 513

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,11%	2024-09-30	8 735 000	65 000
Nordea Hypotek AB	1,44%	2026-09-30	7 740 000	52 000
Nordea Hypotek AB	3,51%	2023-11-16	9 195 000	65 000
Nordea Hypotek AB	0,65%	2023-12-20	4 885 000	33 000
Nordea Hypotek AB	0,83%	2025-12-17	4 885 000	33 000
			35 440 000	248 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 210 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				150 000
Lån som ska konverteras inom ett år				14 080 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				14 230 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,70%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				992 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				34 200 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 212	10 710
Arbetsgivaravgifter	10 112	9 539
Övriga kortfristiga skulder	500	3 399
	20 824	23 648

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	59 588	27 644
Förutbetalda årsavgifter och hyror	290 032	264 849
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 968	104 221
	437 588	396 714

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Jonlund

.....
Sara Alziati

.....
Malin Hasselqvist

.....
Björn Arvidsson

.....
Elisabet Bolk

.....
Jessica Svensk

.....
Kajsa Malm

.....
Barbro Prästbacka

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

BoRevision 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 2022.

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 2022 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 revisionsmed 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 2022 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Källstorpslyckan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA JONLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:39:59



BJÖRN ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 11:08:47



ELISABET BOLK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:40:47



JESSICA SVENSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:09:32



SARA ALZIATI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:46:51



MALIN HASSELQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:25:43



KAJSA MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:52:15



BARBRO PRÄSTBACKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:42:09



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 20:02:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Källstorpslyckan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 20:03:16



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.