



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Källtorp 81:1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Källtorp 81:1. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

David Boberg	Ordförande
Torun Fredriksson	Ledamot
Göran Köpman	Ledamot
Hilma Ståhl	Ledamot
Gabriele Karlkvist	Ledamot
Martin Andreasson	Suppleant
Haval Sadek	Suppleant
Peter Sommar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Valberedning

Anne Petterson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-29. Val av ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 81:1	2019	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 5 flerbostadshus.

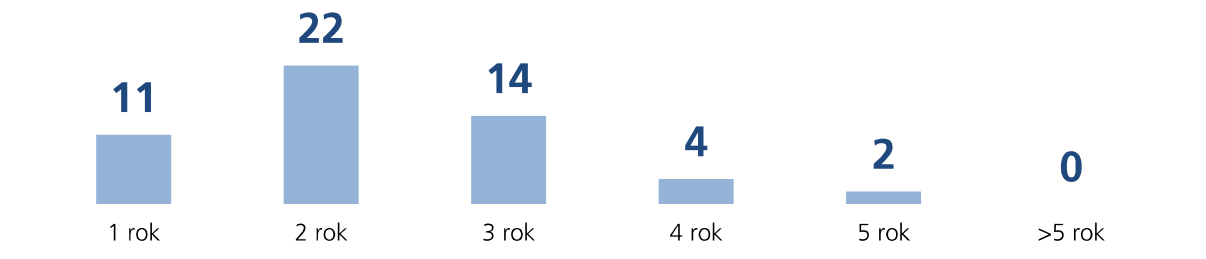
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 461 m², varav 3 384 m² utgör boyta och 77 m² lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd 303201	20 m ²	Enligt kontrakt
Förråd 303202	45 m ²	Enligt kontrakt
Förråd Stenströmsgatan 7 A	12 m ²	Enligt kontrakt
Förråd Kyrkåsgatan 9A	12 m ²	Enligt kontrakt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Algtvätt av tak och fasad	2022	
Åtgärda läckage på vindar	2021	Det läcker in vatten runt fläkthuvorna på de äldre husen när det regnar. En del takpannor är trasiga eller saknas
Byte av 6st radiatorer som riskerar att gå sönder	2021	
Underhållsspolning	2021	Besiktning och filmning av stammar i samband med underhållsspolning
Ytskiktsreovering av 1st lägenhet	2020	Reovering av ytskicket enligt underhållsplan
Underhållsmålning av stålräcken	2020	
Kontroll/besiktning av radiatorer och synliga värmestammar i de äldre byggnaderna	2020	Ett antal radiatorer uppvisar brister och kommer att bytas ut
Ta bort skadad björk (Kyrkåsgatan 11 C) samt beskära träd	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Delvis byta utrustning i tvättstugor	2020-2030	Underhålla eller byta utrustning så att tvättstugorna är i funktionsdugligt skick
Relining av horisontala avloppsrör	2022-2023	
OVK	2022-2023	Obligatorisk ventilationskontroll
Delvis byte av takfönster	2023-2024	
Takbrygga hus A-D	2023-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Skadedjurstjänster	Anticimex

Föreningens ekonomi

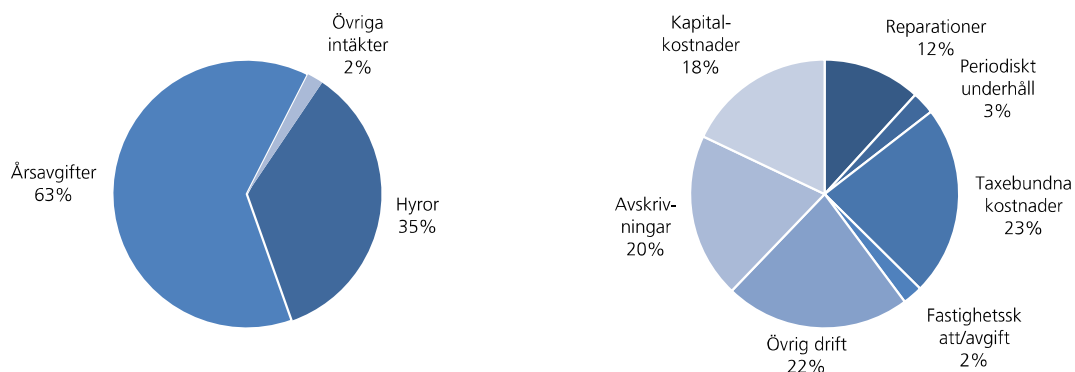
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 644 755	2 477 372
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 000 509	3 023 864
Finansiella intäkter	4 818	462
Minskning kortfristiga fordringar	28 215	0
	3 033 542	3 024 326
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 207 298	2 062 875
Finansiella kostnader	639 134	466 130
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 001
Minskning av långfristiga skulder	307 000	307 000
Minskning av kortfristiga skulder	42 348	17 937
	3 195 780	2 856 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 482 517	2 644 755
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-162 237	167 383

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2022 utfördes alg och mögelbehandling enligt underhållsplan.

Vår revisor PWC sa upp avtalet varför vi har valt Ernst & Young som ny revisor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	708	705	216
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 420	1 144	1 110	380
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 701	18 588	18 704	21 263
Elkostnad/m ² totalyta	40	28	20	5
Värmekostnad/m ² totalyta	115	117	100	21
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	45	44	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	185	138	157	294
Soliditet (%)	65	65	65	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-548	-212	144	-703
Nettoomsättning (tkr)	2 991	2 944	2 904	949

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 384 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	95 220 669	0	0	95 220 669
Upplåtelseavgifter	25 024	0	0	25 024
Fond för yttre underhåll	3 462 319	315 000	-112 349	3 259 668
S:a bundet eget kapital	98 708 012	315 000	-112 349	98 505 361
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 383 597	-315 000	-99 602	-3 968 995
Årets resultat	-548 376	-548 376	211 951	-211 951
S:a fritt eget kapital	-4 931 973	-863 376	112 349	-4 180 946
S:a eget kapital	93 776 039	-548 376	0	94 324 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-548 376
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 068 597
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-315 000
summa balanserat resultat	-4 931 973

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	96 940
att i ny räkning överförs	-4 835 033

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 991 397	2 944 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 112	79 468
Summa rörelseintäkter		3 000 509	3 023 864
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 628 912	-1 518 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-517 851	-483 299
Personalkostnader	Not 6	-60 535	-60 868
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-707 271	-707 271
Summa rörelsekostnader		-2 914 569	-2 770 146
RÖRELSERESULTAT		85 940	253 718
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 818	462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 134	-466 130
Summa finansiella poster		-634 316	-465 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-548 376	-211 951
ÅRETS RESULTAT		-548 376	-211 951

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	140 693 193	141 400 464
Summa materiella anläggningstillgångar	140 693 193	141 400 464
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	140 693 193	141 400 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	37 282	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 547 495	2 775 230
Summa kortfristiga fordringar	2 584 777	2 775 230
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 584 777	2 775 230
SUMMA TILLGÅNGAR	143 277 970	144 175 694

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 245 693	95 245 693
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 462 319	3 259 668
Summa bundet eget kapital		98 708 012	98 505 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 383 597	-3 968 995
Årets resultat		-548 376	-211 951
Summa fritt eget kapital		-4 931 973	-4 180 946
SUMMA EGET KAPITAL		93 776 039	94 324 415
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	33 795 250	23 402 250
Summa långfristiga skulder		33 795 250	23 402 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 342 971	26 042 971
Leverantörsskulder		81 118	89 701
Skatteskulder		15 075	86 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	267 517	230 184
Summa kortfristiga skulder		15 706 681	26 449 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 277 970	144 175 694

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 888 695	1 882 443
Hyror bostäder	906 768	898 349
Hyror lokaler	48 965	47 998
Hyror parkering	81 896	83 160
Hyror förråd	16 512	10 080
Överlåtelse/pantsättning	38 112	9 317
Avgift andrahandsuthyrning	10 448	13 050
Öresutjämning	1	-1
	2 991 397	2 944 396

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	9 112	8 218
Övriga intäkter	0	71 250
	9 112	79 468

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 495	0
	Fastighetsskötsel beställning	31 296	28 661
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 734	122 614
	Snöröjning/sandning	17 345	42 091
	Myndighetstillsyn	0	3 663
	Gemensamma utrymmen	237	12 426
	Gård	8 686	5 673
	Serviceavtal	20 370	1 250
	Förbrukningsmateriel	0	15 475
		102 162	231 853
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	3 297	375
	Gemensamma utrymmen	8 783	0
	Tvättstuga	20 051	4 014
	Entré/trapphus	1 833	1 534
	Lås	11 304	17 759
	VVS	51 972	51 811
	Värmeanläggning/undercentral	0	49 480
	Elinstallationer	10 348	10 442
	Tak	4 905	0
	Skador/klotter/skadegörelse	306 000	17 405
		418 492	152 820
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	96 940	0
	Entré/trapphus	0	1 368
	VVS	0	84 481
	Tak	0	26 500
		96 940	112 349
	Taxebundna kostnader		
	El	139 948	95 666
	Värme	396 798	395 547
	Vatten	152 894	151 224
	Sophämtning/renhållning	123 728	64 859
	Grovsopor	0	51 592
		813 368	758 888
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 144	78 979
	Kabel-TV	32 189	30 755
		114 333	109 734
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 617	153 064
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 628 912	1 518 708

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 477	2 501
	Medlemsinformation	0	63
	Juridiska åtgärder	0	19 938
	Inkassering avgift/hyra	1 020	1 489
	Revisionsarvode extern revisor	21 475	19 250
	Föreningskostnader	6 304	450
	Fritids- och trivselkostnader	787	1 150
	Förvaltningsarvode	359 595	351 942
	Förvaltningsarvoden övriga	1 383	0
	Administration	27 271	5 543
	Konsultarvode	86 914	69 994
	Föreningsavgifter	8 625	10 979
		517 851	483 299
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 598
	Sociala kostnader	12 935	13 270
		60 535	60 868
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	707 271	707 271
		707 271	707 271

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 991 825	142 991 825
	Utgående anskaffningsvärde	142 991 825	142 991 825
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 591 361	-884 089
	Årets avskrivningar enligt plan	-707 271	-707 271
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 298 632	-1 591 361
	Planenligt restvärde vid årets slut	140 693 193	141 400 464
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 264 686	72 264 686
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 311 000	47 000 000
		94 311 000	93 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 311 000	93 000 000
		94 311 000	93 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	59 131	130 475
	Klientmedel hos SBC	1 428 360	1 595 322
	Fordringar	5 847	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 158	1 049 433
		2 547 495	2 775 230
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 259 668	3 244 000
	Reservering enligt stadgar	315 000	139 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-112 349	-123 832
	Vid årets slut	3 462 319	3 259 668

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,160 %	23 402 250	23 709 250	2026-10-12
	SBAB	3,850 %	10 700 000	10 700 000	2025-09-10
	SBAB	3,280 %	15 035 971	15 035 971	2023-09-14
	Summa skulder till kreditinstitut		49 138 221	49 445 221	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 342 971	-26 042 971	
			33 795 250	23 402 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 603 221 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
		Fastighetsinteckningar	59 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
		Ränta	7 171
Avgifter och hyror	260 346	229 474	
	267 517	230 184	

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete med relining kommer att starta vecka 7 2023.

Översyn av takfönster skall göras efter inhämtande av offerter.

Obligatorisk ventilationskontroll skall göras under året.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

David Boberg
Ordförande

Torun Fredriksson
Ledamot

Göran Köpman
Ledamot

Hilma Ståhl
Ledamot

Gabriele Karlkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källtorp 81:1 769637-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källtorp 81:1 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-17 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Källtorp 81:1 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i

förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisorssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se