



Årsredovisning 2025

Brf Källstorpslyckan

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Källstorpslyckan med säte i Trollhättan org.nr. 769619-0391 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Foksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-01.

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

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

Föreningen äger dessutom

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabet Bolk	Ordförande
Barbro Prästbacka	Ledamot
Anna Jonlund	Ledamot
Victoria Fallström	Ledamot
Emmeli Johansson	Suppleant
Jim Sandberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabet Bolk, Viktoria Fallström, Emmeli Johansson och Jim Sandberg.

Under räkenskapsåret avgick Bente Bekke Johansson.

Firman tecknas två i förening av Elisabet Bolk, Anna Jonlund och Victoria Fallström.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Den befintliga laddstolpen byttes ut till två nya stolpar med sammanlagt fyra laddpunkter. Ytterligare två parkeringsplatser reserverades därmed för elbilsladdning. För denna installation hade styrelsen ansökt om bidrag för halva kostnaden från Naturvårdsverket, vilket beviljats.

I samband med installationen av de nya laddstolparna har föreningen även bytt operatör för laddtjänsten från InCharge till Monta.

Ekonomi:

Föreningen har 2 st andelstal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital. En höjning med 6% på årsavgift andelstal 1 drift och en sänkning med 0,42% på årsavgift andelstal 2 kapital gjordes senast 2025-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning. Elförbrukning laddstolpar betalas separat till den nya operatören Monta.

Föreningen är momspliktig.

Under 2025 har två lån lagts om, båda till rörlig ränta. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder t o m år 2032. Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026. En höjning med 2 % på årsavgift andelstal 1 drift och en sänkning med 18 % på årsavgift andelstal 2 kapital gjordes senast 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Avtal:

Cander Fastighetsservice AB avseende teknisk förvaltning.

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning.

HSB Norra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.

Trollhättans Energi avseende leverans av rörlig el, elnät, fjärrvärme och sophämtning.

Telia avseende kabel-TV och internet.

Monta avseende elbilsladdningsförbrukning.

Infometric avseende avläsning individuell el-, kall- och varmvattenförbrukning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

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

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

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	404	364	354	330	272
Skuldsättning, kr/kvm	11 926	12 012	12 105	12 366	12 627
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 926	12 012	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	9	14	17	17
Energikostnad, kr/kvm	261	246	195	174	180
Årsavgifter, kr/kvm	1 149	1 072	949	728	724
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 219	1 133	1 009	901	878
Nettoomsättning, tkr	3 492	3 248	2 893	2 550	2 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	523	301	276	122	41
Soliditet, %	69	69	69	69	68

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 stämmans 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
Underhållsfond, kr	3 655 381	0	1 018 704	4 674 085
S:a bundet eget kapital, kr	81 675 381	0	1 018 704	82 694 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 403 794	300 883	-1 018 704	-4 121 615
Årets resultat, kr	300 883	-300 883	522 833	522 833
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 102 911	0	-495 871	-3 598 782
S:a eget kapital, kr	78 572 470	0	522 833	79 095 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 088 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 296 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	-3 102 911
Årets resultat, kr	522 833
Reservation till underhållsfond, kr	-1 088 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 296
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 598 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 598 782

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 492 472	3 248 034
Summa Rörelseintäkter		3 492 472	3 248 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 388 654	-1 290 597
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 007	-25 806
Personalkostnader	Not 5	-106 346	-97 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-738 000	-738 000
Summa Rörelsekostnader		-2 256 007	-2 151 803
Rörelseresultat		1 236 464	1 096 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 089	47 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 720	-842 791
Summa Finansiella poster		-713 631	-795 348
Resultat efter finansiella poster		522 833	300 883
Resultat före skatt		522 833	300 883
Årets resultat		522 833	300 883

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	110 056 000	110 794 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		110 056 000	110 794 000
Summa Anläggningstillgångar		110 056 000	110 794 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 982 419	891 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	39 000	48 894
Summa Kortfristiga fordringar		2 021 419	939 960
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 773 120	1 756 635
Summa Kortfristiga placeringar		1 773 120	1 756 635
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	20 080	20 019
Summa Kassa och bank		20 080	20 019
Summa Omsättningstillgångar		3 814 619	2 716 614
Summa Tillgångar		113 870 619	113 510 614

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 020 000	78 020 000
Fond för yttre underhåll	4 674 085	3 655 381
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	82 694 085	81 675 381
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 121 615	-3 403 794
Årets resultat	522 833	300 883
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 598 782	-3 102 911
Summa Eget kapital	79 095 303	78 572 470

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 128 458 750	17 023 750
Övriga långfristiga skulder	0	7 584 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	8 458 750	24 607 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 721 000	9 820 000
Leverantörsskulder	27 273	32 828
Övriga kortfristiga skulder	Not 1319 674	7 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14548 619	469 727
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	26 316 566	10 330 394
Summa Skulder	34 775 316	34 938 144
Summa Eget kapital och skulder	113 870 619	113 510 614

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 236 464	1 096 231
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	738 000	738 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	738 000	738 000
Erhållen ränta	36 089	47 443
Erlagd ränta	-745 038	-875 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 265 515	1 006 146
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 852	-1 675
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	80 490	27 820
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	90 342	26 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 355 857	1 032 291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 336 000	-212 250
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-7 584 000	-52 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-248 000	-264 250
Årets kassaflöde	1 107 857	768 041
Likvida medel vid årets början	2 662 633	1 894 591
Likvida medel vid årets slut	3 770 490	2 662 633



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 856 804	2 704 800
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	436 360	366 845
	Hyror garage och parkeringsplatser	153 034	127 200
	Hyror förbrukningsbaserad	44 800	51 228
	Övriga primära intäkter	3 224	660
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 494 222	3 250 734
	Hysesbortfall	-1 750	-2 700
	<i>Summa</i>	-1 750	-2 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 492 472	3 248 034
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-299 375	-283 986
	Snö och halk-bekämpning	-28 850	-40 001
	Reparationer	-13 715	-25 056
	Planerat underhåll	-69 296	-3 750
	El	-278 850	-296 729
	Uppvärmning	-260 690	-238 279
	Vatten	-209 580	-169 710
	Sophämtning	-104 650	-96 042
	Fastighetsförsäkring	-33 283	-29 733
	Kabel-TV och bredband	-90 366	-107 312
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 388 654	-1 290 597
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15	0
	Extern revision	-19 820	-18 586
	Föreningsverksamhet	-1 372	-5 620
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-23 007	-25 806

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 075	-77 620
	Sociala avgifter	-19 271	-19 779
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-106 346	-97 399
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-738 000	-738 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-738 000	-738 000
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 600 000	88 600 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 400 000	27 400 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	116 000 000	116 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 206 000	-4 468 000
	Årets avskrivningar	-738 000	-738 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 944 000	-5 206 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 056 000	110 794 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	54 400 000	54 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 180 000	38 180 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 180 000	38 180 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 977 289	885 978
	Övriga fordringar	5 130	5 088
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 982 419	891 066
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 000	48 894
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	39 000	48 894
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	Nordea fastränteplacering	773 120	756 635
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 773 120	1 756 635
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	20 080	20 019
	<i>Summa Kassa och bank</i>	20 080	20 019

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,44%	2026-11-30	7 584 000	52 000
Nordea Hypotek AB	2,70%	2027-09-15	8 523 750	65 000
Nordea Hypotek AB	2,73%	2026-11-18	8 500 000	65 000
Nordea Hypotek AB	2,35%	2026-12-22	4 786 000	33 000
Nordea Hypotek AB	2,35%	2026-12-23	4 786 000	33 000
			34 179 750	248 000

Långfristig del	8 458 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	65 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 656 000
Kortfristig del	25 721 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	248 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	992 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	18 402	0
Övriga kortfristiga skulder	1 272	7 839
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 674	7 839

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	303 056	274 201
Upplupna räntekostnader	47 705	43 023
Övriga upplupna kostnader	197 858	152 503
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	548 619	469 727

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

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-27.

Emmeli Johansson, suppleant, tjänstgör som ledamot.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Källstorsplyckan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Källstorpslyckan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577082666**

Elisabet Bolk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:42:32



Anna Jonlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:59:37



Victoria Fallström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:15:18



Emmeli Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:31:24



Barbro Prästbacka

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:41:50



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 11:08:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Källstorpslyckan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578297419**

Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 11:07:55



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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