



# ÅRSREDOVISNING 2017

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING KÄLLSTORPSLYCKAN

Organisationsnummer 769619-0391

*Handwritten signature and date: 11/2/17*

# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

## RESULTATRÄKNINGEN:

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året.

Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma samt amortering på lån. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR:

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

## BALANSRÄKNINGEN:

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

## 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 kontanter inom ett år.

## KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL):

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER:

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

## KORTFRISTIGA SKULDER:

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL:

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

för att trygga underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder

## STÄLLDA SÄKERHETER:

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## EVENTUALFÖRPLIKTELSE:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## LIKVIDITET:

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Källstorpslyckan

Org nr 769619-0391

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2017-01-01 – 2017-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

#### **Verksamheten**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen bildades 2008-06-19 och har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-07-07, föreningens stadgar registrerades 2014-11-19. Ekonomisk plan registrerades 2017-09-07. Inflyttning skedde under månaderna nov-dec 2017.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 kommer att utföras.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 har inte utförts ännu. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2018.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

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

Den totala bostadsytan uppgår till 2 866 kvm.

Föreningens 40 st bostäder fördelar sig enligt följande:

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

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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 0 kr.

### Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal 1 drift är 632 kronor per kvm.

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

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 180 000 kr.

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

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift tom år 2032.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Trollhättan Energi AB avseende fastighetsel.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Infometric avseende avläsning individuell el, kall- och varmvattenförbrukning.

### Aktiviteter

Inga.

BR  
9  
A E H

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 58 st (föregående år 0 st) medlemmar varav 58 st innehar bostadsrätt.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 30 mars 2017.

### **Styrelsen samt suppleanter**

Per Jonsson	ordförande
Claes Rudhag	ledamot
Erik Kjellberg	ledamot
Reinhold Jonsson	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut Reinhold Jonsson, Per Jonsson, Erik Kjellberg samt Claes Rudhag.

Styrelsen har under året hållit 1 st protokollfört sammanträde.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Gösta Franzén, Per Jonsson, Erik Kjellberg samt Claes Rudhag, två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Jan Malm, KPMG.

*af g  
cid 24*

## Flerårsöversikt

	2017
Nettoomsättning tkr	196
Resultat efter finansiella poster tkr	26
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	67
Låneskuld tkr	38 180
Låneskuld kr/kvm	13 322
Årsavgiftsnivå drift för bostäder kr/kvm	632
Fond för yttre underhåll tkr	0
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	0

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande:

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Förändring under året	70 020 000	8 000 000			
Årets resultat					26 423
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>70 020 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 423</b>

OB

U  
UFG

## Resultatdisposition

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

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

Förslag om avsättning till underhållsfond enligt nedan följer ekonomisk plan/budget.  
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	26 423
Summa	<u>26 423</u>

Styrelsen föreslår följande dispositioner till föreningsstämman:

Reservering till fond för yttre underhåll	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-0
Balanserat resultat efter disposition	26 423
	<u>26 423</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 0

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 26 423

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

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

**Resultat efter fondförändring 26 423**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and 'C.F.'.

**Brf Källstorpslyckan**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	196 499	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>196 499</b>	<b>0</b>
Driftskostnader	Not 2	-142 340	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-142 340</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>54 159</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	5 863	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-33 599	0
Summa finansiella poster		-27 736	0
<b>Årets resultat</b>		<b>26 423</b>	<b>0</b>

QR  
 91  
 2018 91



## Brf Källstorpslyckan

## Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	116 000 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 6	0	53 604 508
		<u>116 000 000</u>	<u>53 604 508</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>116 000 000</b>	<b>53 604 508</b>

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 7	2 105 518	0
Övriga fordringar	Not 8	28 984	1 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 642	0
		<u>2 161 144</u>	<u>1 860</u>

## Kassa och bank

		907 976	1 773 140
Summa omsättningstillgångar		<b>3 069 120</b>	<b>1 775 000</b>

## Summa tillgångar

		<b>119 069 120</b>	<b>55 379 508</b>
--	--	--------------------	-------------------

AR  
91  
Ole  
H

## Brf Källstorpslyckan

## Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

78 020 000

0

78 020 000

0

*Fritt eget kapital*

Årets resultat

26 423

0

26 423

0

Summa eget kapital

**78 046 423****0**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 9

37 932 000

18 264 912

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

248 000

0

Leverantörsskulder

2 519 690

7 931 733

Skatteskulder

62 400

0

Övriga skulder

Not 11

0

1 775 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

260 607

27 407 863

3 090 697

37 114 596

Summa skulder

**41 022 697****55 379 508**

Summa Eget kapital och skulder

**119 069 120****55 379 508**

## Brf Källstorpslyckan

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

##### Nytt regelverk för årsredovisningar

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

##### Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 120 år.

##### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

R  
M  
A P 8

## Brf Källstorpslyckan

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	185 215	0
	Hyror	10 984	0
	Övriga intäkter	300	0
		<b>196 499</b>	<b>0</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetskötsel mm	14 587	0
	Tv/datakostnader	9 039	0
	El	25 933	0
	Uppvärmning	29 040	0
	Vatten	13 885	0
	Sophämtning	32 226	0
	Försäkringar	150	0
	Förvaltningsarvoden	5 958	0
	Övriga driftskostnader	11 402	0
	Övriga kostnader	120	0
		<b>142 340</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	5 863	0
		<b>5 863</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	33 599	0
		<b>33 599</b>	<b>0</b>

af  
9  
A 8 9

## Brf Källstorpslyckan

Noter		2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>			
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
	Byggnaderna är helt avskrivna år	2137	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	2017	
		<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Ack. av- och nedskrivningar</b>
		<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings-tid</b>
			<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
	Ursprunglig byggnad	88 600 000	0
	Mark	27 400 000	0
		<u>116 000 000</u>	<u>0</u>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Anskaffningsvärde mark	27 400 000	0
	Årets investeringar	116 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>116 000 000</u>	<u>0</u>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	<b>Bokfört värde</b>	<b>116 000 000</b>	<b>0</b>
	Taxeringsvärde för Källstorpslyckan 4.		
	Byggnad - bostäder	9 600 000	0
		<u>9 600 000</u>	<u>0</u>
	Mark - bostäder	6 000 000	0
		<u>6 000 000</u>	<u>0</u>
	Taxeringsvärde totalt	15 600 000	0
<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott</b>			
	Pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>53 604 508</b>
<b>Not 7 Kundfordringar</b>			
	Hyses och avgiftsfordringar	1 655	0
	Övriga kundfordringar	2 103 863	0
		<u>2 105 518</u>	<u>0</u>
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>			
	Fordran Peab Sverige AB	28 984	1 860
		<u>28 984</u>	<u>1 860</u>
<b>Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
	Nordea Hypotek	3978 88 16479	0,77%
			2020-10-23
			10 100 000
	Nordea Hypotek	3978 88 16509	1,65%
			2022-10-25
			8 000 000
	Nordea Hypotek	3978 88 16487	1,65%
			2021-10-25
			10 060 000
	Nordea Hypotek	3978 88 16495	1,95%
			2021-10-25
			10 020 000
			<u>38 180 000</u>
			248 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>37 932 000</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		36 940 000
	<b>Ställda säkerheter:</b>		
	Fastighetsinteckning	38 180 000	0
<b>Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>248 000</b>	<b>0</b>

R  
 9  
 2017  
 23

**Brf Källstorpslyckan**

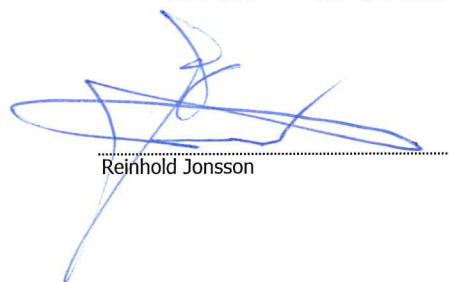
Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inbetalda förskott för lägenheter	0	1 775 000
	<u>0</u>	<u>1 775 000</u>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	134 921	0
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	125 686	27 407 863
	<u>260 607</u>	<u>27 407 863</u>

Trollhättan 30/5 2018


Per Jonsson



Erik Kjellberg



Reinhold Jonsson


  
Claes Rudhag
Min revisionsberättelse har 30/5 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Jan Malm

Av föreningen vald auktoriserad revisor

# 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 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Källstorpslyckan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den 30 maj 2018



Jan Malm  
Auktoriserad revisor