



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lilla Källviken 1



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Källviken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2018 och 2048.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Falun.

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

Styrelsen

Erica Hellegren Petit	Ordförande
Hjalmar Love Billingskog Nyberg	Ledamot
Fredrik Bladh	Ledamot
Linda Charlotte Forssell Asp	Ledamot
Joacim Svensson	Ledamot

Mikaela Warberg Larsson	Suppleant
Robin Åkerlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Fredrik Andersson
Pär Asp
Magnus Jernberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stora Källviken 1:125	2015	Falun
Stora Källviken 1:132	2015	Falun
Stora Källviken 1:139	2015	Falun
STora Källviken 1:142	2015	Falun
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, vattenburen golvvärme på bottenplan och radiatorer på övre plan.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2015 och består av 16 småhus.

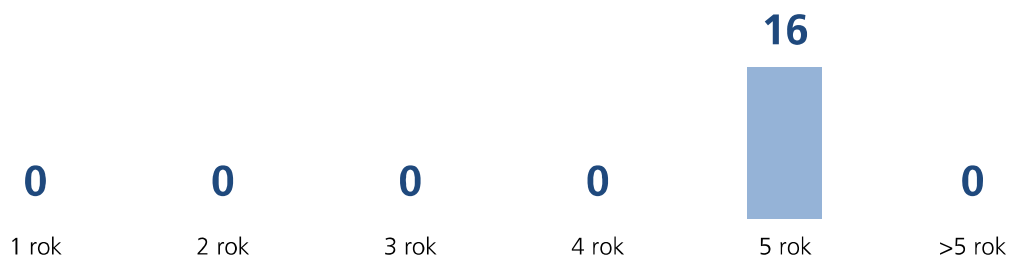
Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 952 m², varav 1 952 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Energideklaration	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2022	
Målning	2026	Beroende på skick och behov.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Revision	KPMG

Föreningens ekonomi

Höjning av årsavgift från 5300kr/mån till 5350kr/mån och vattenavgift från 545kr/mån till 570kr/mån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

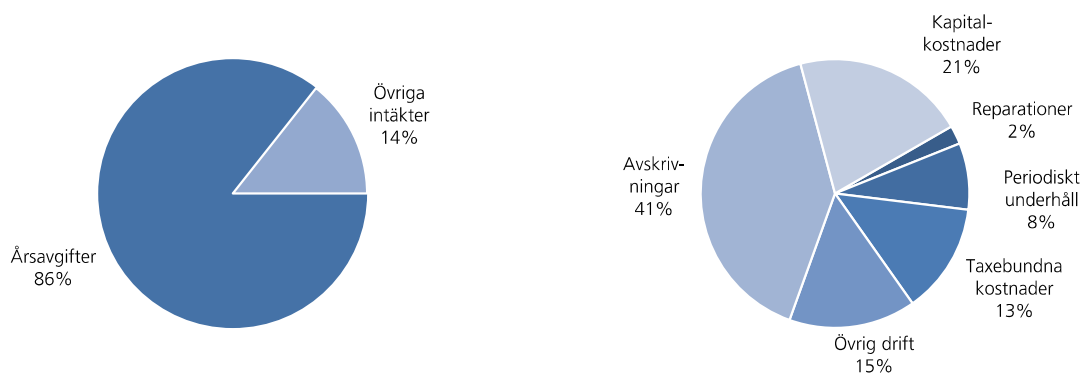
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 0,95 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	408 270	583 805
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 188 057	1 102 556
Minskning kortfristiga fordringar	0	430 060
	1 188 057	1 532 616
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	302 345	236 933
Finansiella kostnader	161 348	212 750
Minskning av långfristiga skulder	743 750	837 500
Minskning av kortfristiga skulder	14 236	420 968
	1 221 679	1 708 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	374 648	408 270
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-33 622	-175 536

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521	510	505	495
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 836	10 217	10 646	10 822
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	57	52	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	109	132	126
Soliditet (%)	62	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	410	339	222	290
Nettoomsättning (tkr)	1 122	1 094	1 074	1 056

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 952 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående årets resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 120 000	0	0	29 120 000
Fond för yttre underhåll	414 200	58 800	0	355 400
S:a bundet eget kapital	29 534 200	58 800	0	29 475 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	960 110	-58 800	338 939	679 971
Årets resultat	410 431	410 431	-338 939	338 939
S:a fritt eget kapital	1 370 541	351 631	0	1 018 910
S:a eget kapital	30 904 741	410 431	0	30 494 310

Resultatdisposition Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	410 431
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 018 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 800
summa balanserat resultat	1 370 541

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 370 541
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 122 240	1 094 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 817	8 156
Summa rörelseintäkter		1 188 057	1 102 556

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-223 129	-160 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 909	-63 908
Personalkostnader	Not 6	-26 307	-12 660
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 933	-313 933
Summa rörelsekostnader		-616 278	-550 867

RÖRELSERESULTAT

571 779 **551 689**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 348	-212 750
Summa finansiella poster		-161 348	-212 750

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

410 431 **338 939**

ÅRETS RESULTAT

410 431 **338 939**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	49 819 206	50 133 139
Summa materiella anläggningstillgångar	49 819 206	50 133 139
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 819 206	50 133 139
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	237 329	408 099
Summa kortfristiga fordringar	237 329	408 099
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	138 084	936
Summa kassa och bank	138 084	936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	375 413	409 035
SUMMA TILLGÅNGAR	50 194 618	50 542 174

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 120 000	29 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	414 200	355 400
Summa bundet eget kapital		29 534 200	29 475 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		960 110	679 971
Årets resultat		410 431	338 939
Summa ansamlad förlust		1 370 541	1 018 910
SUMMA EGET KAPITAL		30 904 741	30 494 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 980 000	9 200 000
Summa långfristiga skulder		9 980 000	9 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 220 000	10 743 750
Leverantörsskulder		34 697	538
Övriga skulder		0	9 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	55 180	93 757
Summa kortfristiga skulder		9 309 877	10 847 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 194 618	50 542 174

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 årsboksutet. 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 017 600	996 480
Vattenintäkter	104 640	97 920
Öresutjämning	0	0
	1 122 240	1 094 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	27 927	0
Övriga erhållna bidrag	0	25
Försäkringsersättning	37 830	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 131
Övriga intäkter	60	0
	65 817	8 156

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	4 900	0
	Gemensamma utrymmen	297	0
	Garage/parkering	789	0
		5 986	0
	Reparationer		
	VVS	9 734	0
	Tak	8 362	0
		18 096	0
	Periodiskt underhåll		
	VVS	61 630	0
		61 630	0
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	103 562	110 714
		103 562	110 714
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 855	49 651
		33 855	49 651
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	223 129	160 365
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	746	149
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 250
	Föreningskostnader	2 132	438
	Fritids- och trivselkostnader	1 794	1 141
	Förvaltningsarvode	25 782	29 424
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 695
	Administration	2 155	8 886
	Konsultarvode	5 925	5 925
		52 909	63 908
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	20 020	9 850
	Sociala kostnader	6 287	2 810
		26 307	12 660
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	313 933	313 933
		313 933	313 933

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 572 000	51 572 000
	Utgående anskaffningsvärde	51 572 000	51 572 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 438 861	-1 124 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 933	-313 933
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 752 794	-1 438 861
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 819 206	50 133 139
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 900 000	13 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 120 000	26 304 000
	Taxeringsvärde mark	5 500 000	4 406 000
		29 620 000	30 710 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 620 000	30 710 000
		29 620 000	30 710 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	765	765
	Klientmedel hos SBC	236 564	407 334
		237 329	408 099
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	355 400	296 600
	Reservering enligt stadgar	58 800	58 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	414 200	355 400

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,660 %	10 000 000	10 343 750	2023-03-30
Danske Bank	0,890 %	9 200 000	9 600 000	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		19 200 000	19 943 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 220 000	-10 743 750	
		9 980 000	9 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 200 000 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	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	227	237
Avgifter och hyror	54 953	93 520
	55 180	93 757

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga.

Styrelsens underskrifter

Falun den / 2022

Erica Hellegren Petit
Ordförande

Hjalmar Love Billingskog Nyberg
Ledamot

Fredrik Bladh
Ledamot

Linda Charlotte Forssell Asp
Ledamot

Joacim Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Källviken 1, org. nr 769628-6660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Källviken 1 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 uppger, 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 huruvida 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 revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Lilla Källviken 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande 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 försumelse 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.

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 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 027 200	1 017 600	1 017 600
Vattenintäkter	109 440	104 640	104 640
Öresutjämning	0	0	0
Fakturerade kostnader	0	27 927	0
Försäkringsersättning	0	37 830	0
Övriga intäkter	0	60	0
	1 136 640	1 188 057	1 122 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-4 550	0	0
Myndighetstillsyn	0	-4 900	0
Gemensamma utrymmen	0	-297	0
Garage/parkering	0	-789	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-3 000
	-5 550	-5 986	-3 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-21 000
VVS	0	-9 734	0
Tak	0	-8 362	0
	-10 000	-18 096	-21 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-61 630	0
	0	-61 630	0
Taxebundna kostnader			
Vatten	-109 440	-103 562	-105 000
	-109 440	-103 562	-105 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-33 855	-50 000
	-34 000	-33 855	-50 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-746	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-14 375	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 132	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 794	-2 000
Förvaltningsarvode	-35 000	-25 782	-31 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-8 000
Administration	-10 000	-2 155	-11 000
Konsultarvode	-5 000	-5 925	-15 000
	-73 000	-52 909	-82 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-20 020	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-6 287	-5 000
	-20 000	-26 307	-20 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-314 000	-313 933	-314 000
	-314 000	-313 933	-314 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-565 990	-616 278	-595 000
RÖRELSERESULTAT	570 650	571 779	527 240
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-150 000	-161 246	-195 000
Övriga räntekostnader	0	-102	0
	-150 000	-161 348	-195 000
RESULTAT	420 650	410 431	332 240

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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