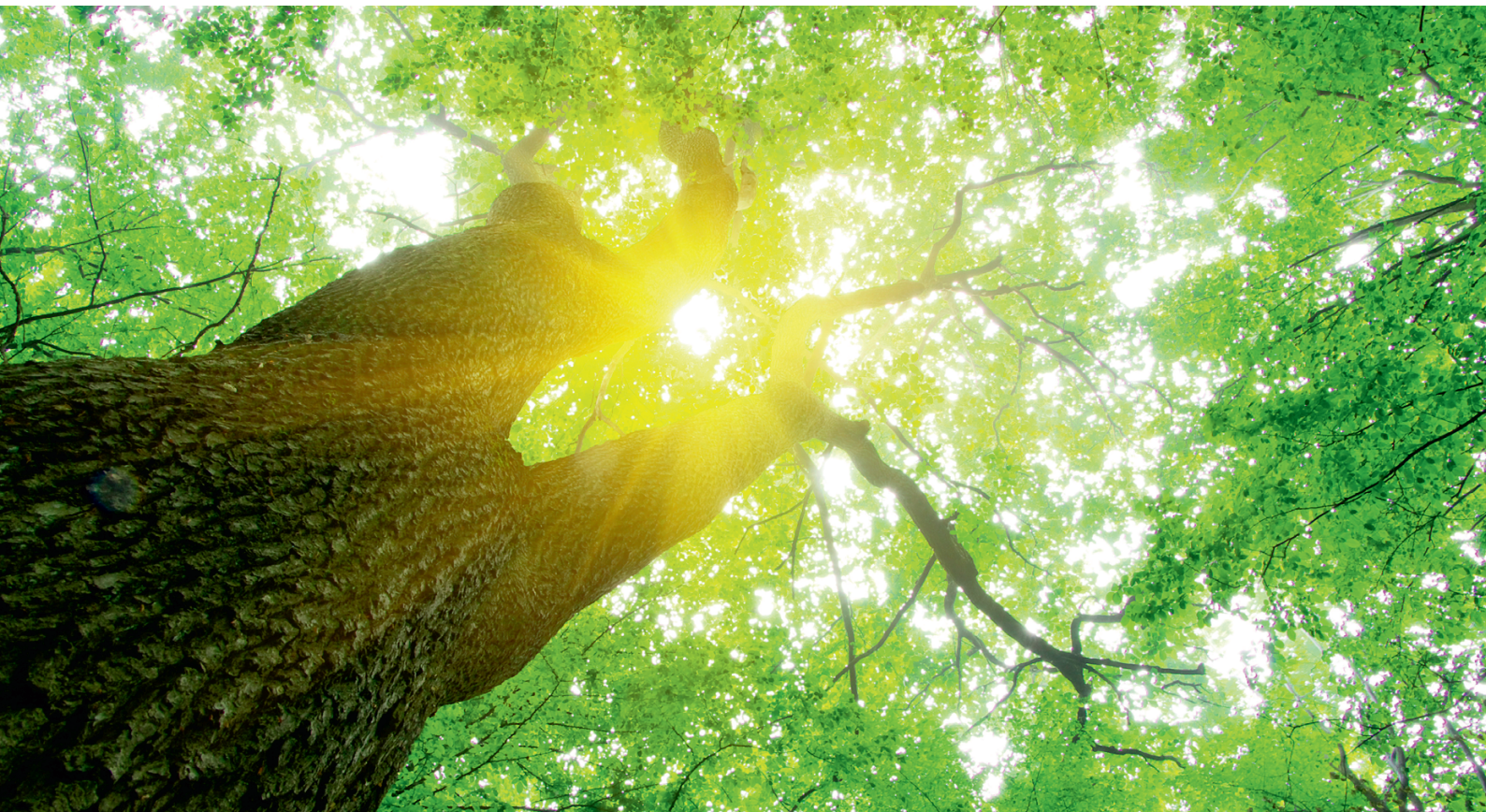




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kyrktorget



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 Kyrktornet

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 2022 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Ingvar Andersson	Ordförande
Joseph Afif	Ledamot
Stefan Carlsson	Ledamot
Tommy Carlsson	Ledamot
Florence Johansson	Ledamot

Majly Larsson	Suppleant
Manuel Moreira	Suppleant
Jovica Zivkovski	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sebastien Argillet	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
--------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Cecilia Johnsson
Lena Rivas

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kyrkbyn 89:8	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.

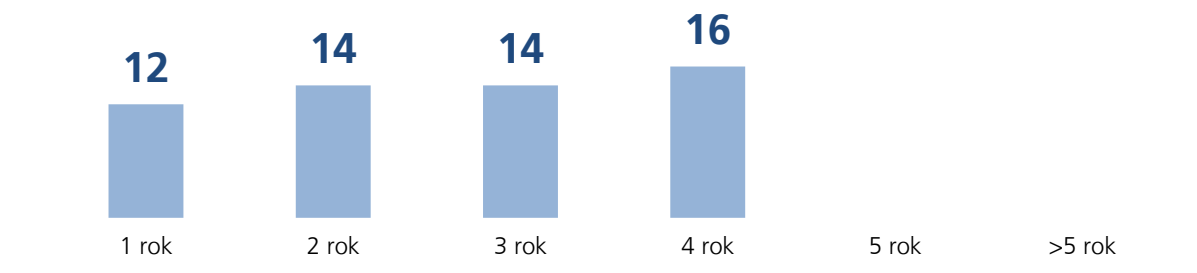
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 755 m², varav 3 755 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2023.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-11-15.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi	SBC
Entrédörrar	Avarn
Trädgård	Esplanad
Garageporten	Assa Abloy
Städning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

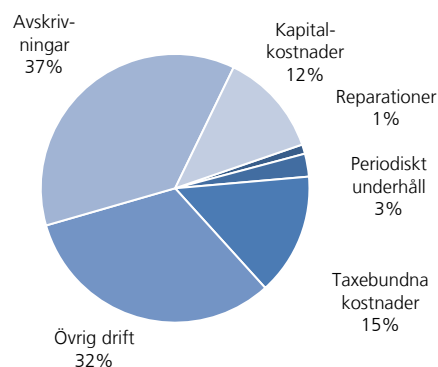
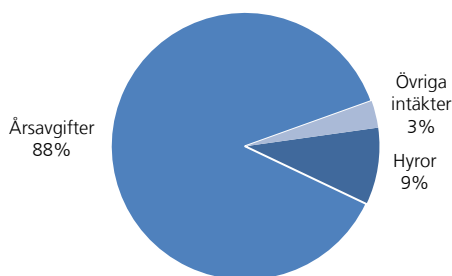
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 687 382	2 303 197
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 110 403	2 874 003
Finansiella intäkter	220	59
Minskning kortfristiga fordringar	30 186	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 472
	3 140 809	2 875 534
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 521 389	1 293 042
Finansiella kostnader	377 304	414 267
Ökning av kortfristiga fordringar	0	37 592
Minskning av långfristiga skulder	1 496 448	1 746 448
Minskning av kortfristiga skulder	17 061	0
	3 412 201	3 491 349
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 415 990	1 687 382
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-271 392	-615 815

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 12 st protokoll förda möten under 2021.

Förbättringsarbeten i form av målning i trapphus A-B C samt hissdörrar måleriarbeten på väggar i garaget utfördes 2021.

Ny display till C husets baksida är utbytt då den föregående var trasig, till en kostnad på 15 524 kr inkl. moms, SBC ansvarige Florian Damgaard har gått igenom vår fastighet med Ingvar Andersson och noterat de brister som fanns och upprättat en lista på det som behöver åtgärdas.

Garagestädning hade vi i april och oktober. Liksom fönsterputsning av fönster i låg-höghuset som inte går att öppna. En extra amortering på ett av våra tre lån har gjorts under 2021 då föreningen har god ekonomi.

Föreningen utförde en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av utvalda lägenheter i låg och höghuset under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	664	724	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 087	11 485	11 950	12 344
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	22	23
Värmekostnad/m ² totalyta	56	48	51	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	110	113	107
Soliditet (%)	74	73	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	116	71	334	501
Nettoomsättning (tkr)	3 109	2 873	3 103	2 789

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 755 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	118 190 000	0	0	118 190 000
Fond för yttre underhåll	975 000	285 000	0	690 000
S:a bundet eget kapital	119 165 000	285 000	0	118 880 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-198 690	-285 000	70 920	15 390
Årets resultat	116 097	116 097	-70 920	70 920
S:a ansamlad förlust	-82 593	-168 903	0	86 310
S:a eget kapital	119 082 407	116 097	0	118 966 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	116 097
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	86 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 000
summa balanserat resultat	-82 593

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

80 913
-1 680

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 108 903	2 873 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	600
Summa rörelseintäkter		3 110 403	2 874 003
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 072 426	-816 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 504	-359 929
Personalkostnader	Not 6	-147 459	-116 703
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 095 833	-1 095 833
Summa rörelsekostnader		-2 617 222	-2 388 875
RÖRELSERESULTAT		493 181	485 128
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		220	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 304	-414 267
Summa finansiella poster		-377 084	-414 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		116 097	70 920
ÅRETS RESULTAT		116 097	70 920

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	159 605 834	160 701 667
Summa materiella anläggningstillgångar		159 605 834	160 701 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 605 834	160 701 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 423 846	1 725 424
Summa kortfristiga fordringar		1 423 846	1 725 424
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 423 846	1 725 424
SUMMA TILLGÅNGAR		161 029 679	162 427 091

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 190 000	118 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	975 000	690 000
Summa bundet eget kapital		119 165 000	118 880 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-198 690	15 390
Årets resultat		116 097	70 920
Summa ansamlad förlust		-82 593	86 310
SUMMA EGET KAPITAL		119 082 407	118 966 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 342 904	29 392 720
Summa långfristiga skulder		13 342 904	29 392 720
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 287 432	13 734 064
Leverantörsskulder		56 962	79 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	259 975	254 028
Summa kortfristiga skulder		28 604 368	14 068 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 029 679	162 427 091

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning 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	2 720 166	2 493 486
Hyror garage	288 900	294 900
Bredbandsintäkter	67 200	67 200
Varmvattenintäkter	29 419	16 220
Avgift andrahandsuthyrning	3 187	1 577
Öresutjämning	31	21
	3 108 903	2 873 403

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 500	600
	1 500	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	228 672	201 252
	Fastighetsskötsel beställning	1 158	8 456
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 031	0
	Snöröjning/sandning	23 715	500
	Städning enligt beställning	42 000	0
	Hissbesiktning	8 800	1 450
	Myndighetstillsyn	12 525	0
	Gemensamma utrymmen	5 129	199
	Garage/parkering	2 889	0
	Sophantering	10 378	4 500
	Gård	0	1 916
	Serviceavtal	47 690	50 254
	Förbrukningsmateriel	17 748	1 325
	Teleport/hissanläggning	8 775	8 775
	Brandskydd	11 555	11 131
		442 065	289 758
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 889
	Entré/trapphus	15 524	4 294
	Lås	0	21 844
	Ventilation	0	22 313
	Elinstallationer	375	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 278	0
	Hiss	0	2 058
	Garage/parkering	16 875	0
		35 052	53 398
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	80 913	0
		80 913	0
	Taxebundna kostnader		
	El	73 435	66 797
	Värme	209 930	181 198
	Vatten	77 467	81 483
	Sophämtning/renhållning	78 045	69 706
		438 877	399 184
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 519	74 070
		75 519	74 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 072 426	816 410

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 188	2 144
	Tele- och datakommunikation	180 417	176 003
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Inkassering avgift/hyra	0	2 700
	Övriga förluster	0	800
	Revisionsarvode extern revisor	18 669	16 750
	Föreningskostnader	2 450	3 479
	Styrelseomkostnader	0	830
	Förvaltningsarvode	74 524	69 208
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 000
	Administration	2 989	20 485
	Korttidsinventarier	0	8 804
	Konsultarvode	14 087	39 293
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		301 504	359 929

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	94 602
	Sociala kostnader	28 459	22 101
		147 459	116 703

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 095 833	1 095 833
		1 095 833	1 095 833

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 085 000	165 085 000
	Utgående anskaffningsvärde	165 085 000	165 085 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 383 333	-3 287 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 095 833	-1 095 833
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 479 166	-4 383 333
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 605 834	160 701 667
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 585 000	33 585 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		95 000 000	95 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
		95 000 000	95 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	335	334
	Momsavräkning	7 521	0
	Klientmedel hos SBC	679 839	1 687 382
	Fordringar kreditfakturer	0	37 708
	Räntekonto hos SBC	736 151	0
		1 423 846	1 725 424
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	690 000	405 000
	Reservering enligt stadgar	285 000	285 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	975 000	690 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,280 %	12 169 792	12 987 616	2022-09-28
SEB	0,800 %	14 089 352	14 689 352	2024-06-28
SEB	1,270 %	15 371 192	15 449 816	2022-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		41 630 336	43 126 784	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 287 432	-13 734 064	
		13 342 904	29 392 720	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 898 096 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	47 175 000	47 175 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	3 319	4 745
Avgifter och hyror	256 656	249 283
	259 975	254 028

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Ingvar Andersson
Ordförande

Joseph Afif
Ledamot

Stefan Carlsson
Ledamot

Tommy Carlsson
Ledamot

Florence Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kyrktornet

Org.nr 769626-9468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kyrktornet för räkenskapsåret 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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Kyrktornet för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 720 000	2 720 166	2 720 000
Hyror garage	278 000	288 900	292 000
Bredbandsintäkter	67 000	67 200	67 000
Varmvattenintäkter	30 000	29 419	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 187	0
Öresutjämning	0	31	0
Övriga intäkter	0	1 500	0
	3 095 000	3 110 403	3 109 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-210 000	-228 672	-209 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-1 158	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-21 031	-3 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-23 715	-10 000
Städning enligt beställning	-40 000	-42 000	-4 000
Hissbesiktning	-2 000	-8 800	-9 000
Myndighetstillsyn	0	-12 525	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-5 129	-1 000
Garage/parkering	0	-2 889	0
Sopphantering	-4 500	-10 378	-1 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-53 000	-47 690	-34 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-17 748	-4 000
Teleport/hissanläggning	-25 000	-8 775	-7 000
Brandskydd	-12 000	-11 555	-12 000
	-369 500	-442 065	-295 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-310 000	0	-310 000
Entré/trapphus	0	-15 524	0
Elinstallationer	0	-375	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 278	0
Garage/parkering	0	-16 875	0
	-310 000	-35 052	-310 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-80 913	0
	0	-80 913	0
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-73 435	-85 000
Värme	-189 000	-209 930	-201 000
Vatten	-109 000	-77 467	-78 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-78 045	-73 000
	-451 000	-438 877	-437 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-78 000	-75 519	-70 000
	-78 000	-75 519	-70 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 188	-3 000
Tele- och datakommunikation	-177 000	-180 417	-126 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 669	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 450	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-9 000
Förvaltningsarvode	-73 000	-74 524	-72 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	0
Administration	-13 000	-2 989	-9 000
Konsultarvode	0	-14 087	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 180	-6 000
	-300 000	-301 504	-248 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-121 000	-119 000	-119 000
Arbetsgivaravgifter	-34 100	-28 459	-33 500
	-155 100	-147 459	-152 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 096 000	-1 095 833	-1 096 000
	-1 096 000	-1 095 833	-1 096 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 759 600	-2 617 222	-2 608 500
RÖRELSERESULTAT	335 400	493 181	500 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	151	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-450 000	-377 298	-450 000
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-450 000	-377 084	-450 000
RESULTAT	-114 600	116 097	50 500

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