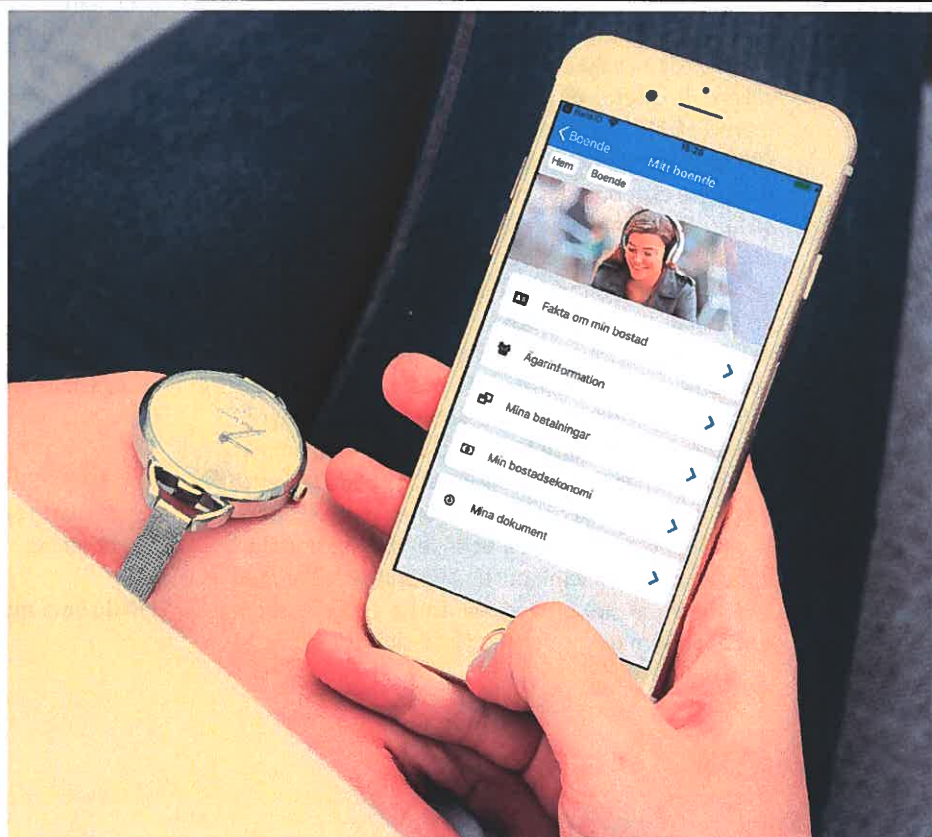
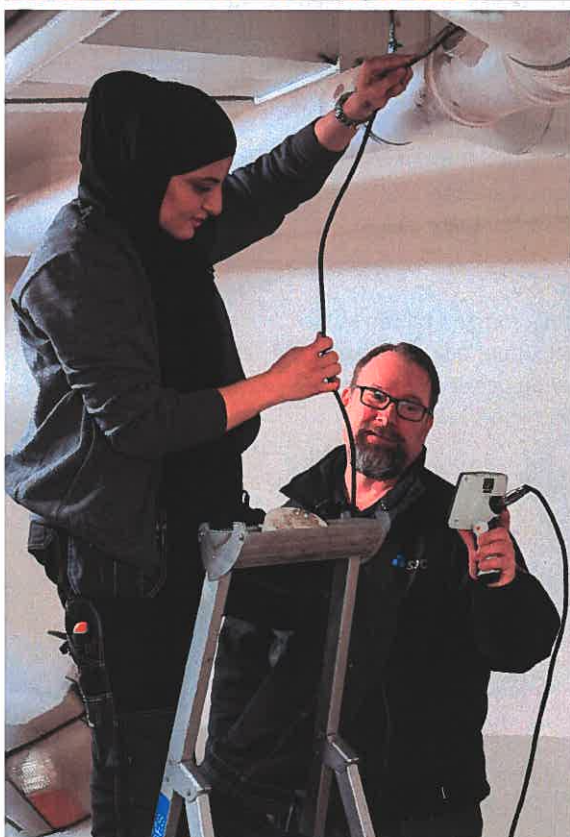
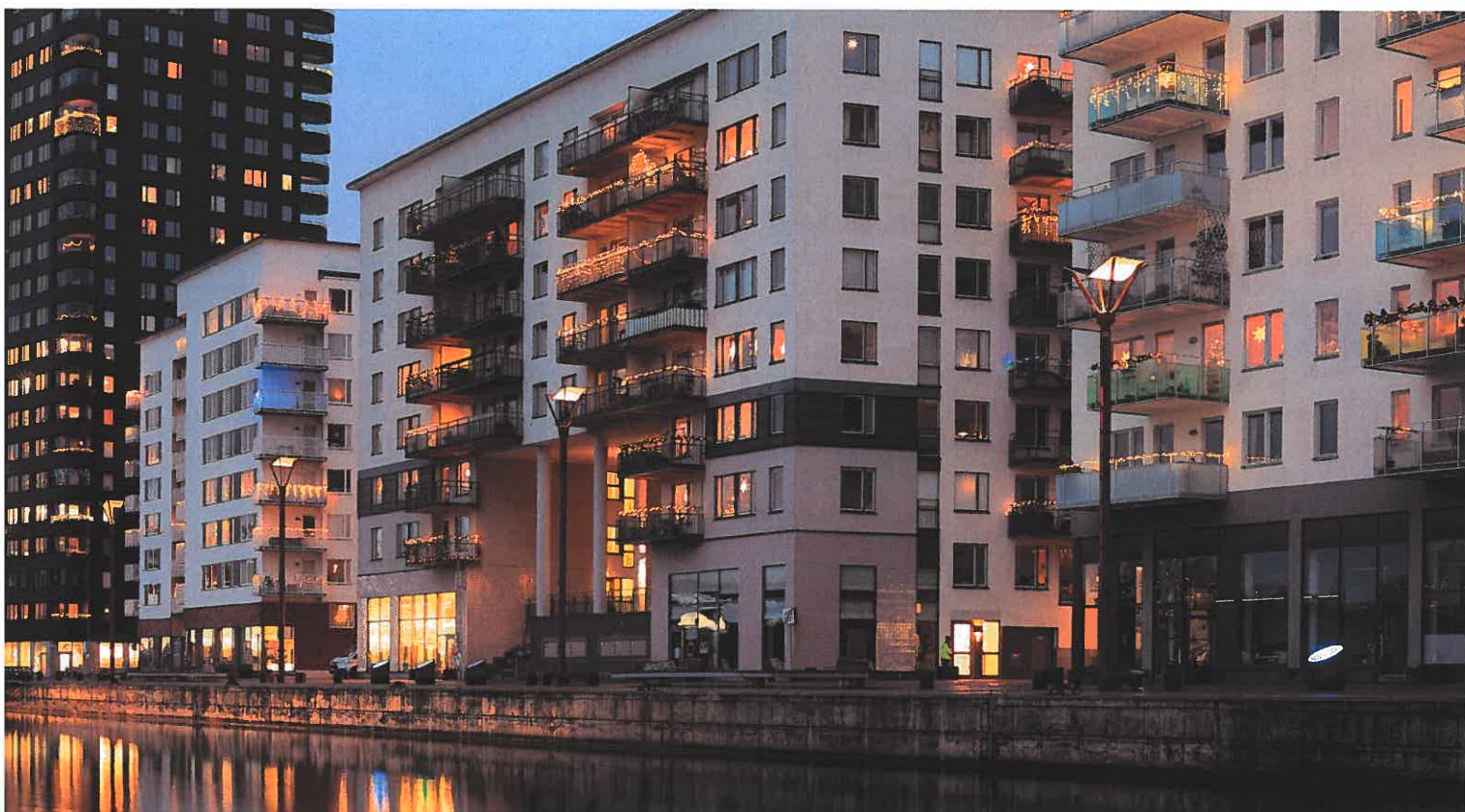




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Irsta Kyrkby i Västerås



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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Irsta Kyrkby i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2039.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i förtä hand inom, bostadsförsörjningen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Styrelsen

Cecilia Christel Angelique Dymling	Ledamot
Gösta Kenneth Edmark	Ledamot
Marie Charlotte Kwickström	Ledamot
John Robert Svensson	Ledamot
Erik Lennart Willén	Ledamot

Har slutat 2019-12-31

Jan Tommy Bjällerstedt	Suppleant
Yvonne Elisabet Halvarsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Tommy Bjällerstedt, Cecilia Christel Angelique Dymling, Gösta Kenneth Edmark och Yvonne Elisabet Halvarsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Mikaela Agensjö

Sammanställande

Nicolina Forslund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
IRSTA KYRKBY 10:2	2012	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960, 1990 och 2012 och består av 5 flerbostadshus.

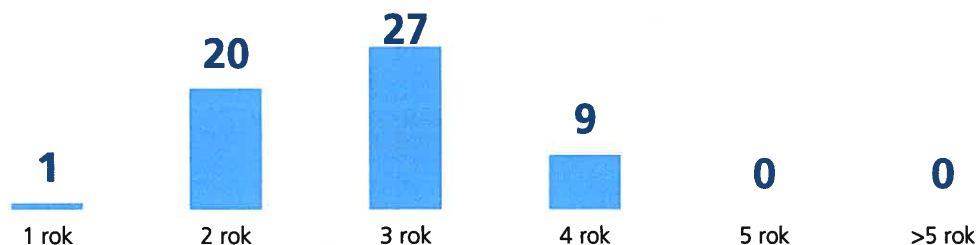
Värdeåret är 1968, 1990 och 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 986 m², varav 4 795 m² utgör lägenhetsyta och 134,9 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Landstinget	83 m ²	2021-12-31
7 st Extra förrådsplatser för uthyrning	24 m ²	löpande
Kontor Brf Irsta Kyrkby	28 m ²	löpande

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation OVK Mekanisk frånluft	2019	45 D
Rensning Dagvattenbrunnar	2019	Hela området
Besiktning rökluckor 1 ggr per år	2019	45 E-G
Ventilation byte av filter 2 ggr/år	2019	45 E
Takavattning göres 1 ggr per år	2019	45 E-G Nya husen
Ventilation OVK FTX system	2019	45 E-G
Varmluftsaggregat byte av filter	2019	45 F-G
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning plåtskorstenar	2020	45 D
Yttertak behandlas	2020	45 D
Ventilation byte av filter 2 ggr/år	2020	45 E
Stosar/avlufning, kollar	2020	45D
Vatten och avlopp spolning av avloppsstammar	2020	45 E-G
Takavattning göres 1 ggr per år	2021	45 E-G Nya husen
Brandbesiktning	2021	Samtliga byggnader
Ventilation byte av filter 2 ggr/år	2021	45 E
VA Bad o Kök, byte	2022	45 A-C
Byte av lägenhetsdörrar 12 st	2022	45 A-C Äldre hus
Byte elcentraler 23 lägh	2022	45 A-D
Ventilation OVK FTX system	2022	45 F-G
Målning träfasad, förråd/carport, soprum	2024	
Målning, vindskivor, vattlister i plåt	2024	45 E-G

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal personhissar	KONE
Serviceavtal EI, VVS och Vent.	Bravida
Fastighetservice	Tholin Fastighetservice AB
Brandsyn, kontroll av rökluckor	Aros Brand
Snöröjning	Tholin Fastighetservice AB
Bredband	Tele 2
Hemsida	BRFNET
Tvättstugservice	HSB
Besiktning lekplats	MLB Mark
Elavtal	Vattenfall
Anslutning av fiber 45 A-C och 45 D	FIBRA
Serviceavtal å Fibernät	FIBRA

Övrig information

Föreningen har en hemsida www.irstakyrkby.se som är populär ca 14 000 besökare sedan starten 2018.

Föreningens ekonomi

Ekonomi.

*Såld hyresrätt som är ombildad till bostadsrätt E08/1102 totalt 965 000 kr.

*Tilläggsöverlåtelse E07/1101 Totalt 17 000 kr

*Självriskersättning för vattenskada som orsakat av entreprenör, Totalt 54 600 kr

*Ersättning från HMB för utlägg skadat tak 45 G. Totalt 7 312 kr

Totalt 1 043 912 kr i extra intäkter 2019

Lån. Lånen är placerade hos SBAB med olika bindningstider, medelräntan 2019 = 1,29% Skuld vid årsskiftet 58,5 mkr.

Hyresintäkter.

*Nya hyror för 2020-01-01 tom 2021-03-30 är förhandlade med hyresgästföreningen, medelsökning 3,7%

***Lokal.** Hyreshöjning enligt indexuppräknig.

***Bostadsrätter.** Ingen avgiftshöjning är planerad.

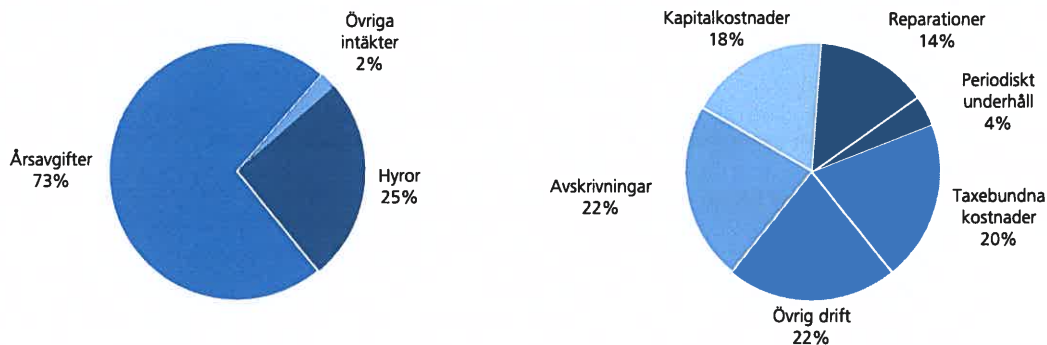
***Dolt kapital.** Föreningen förfogar över 10 st. hyresrätter samt 1 st lokal som kan ombildas till bostadsrätter när de blir lediga. Det är ett dolt kapital på ca. 8 mkr, lite beroende på konjunktur.

***Långtidsbudget.** För en långsiktig planering av föreningens ekonomi har en långtidsbudget upprättats 2019 som sträcker sig till 2027

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 018 700	2 193 527
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 187 537	4 066 669
Medlemsinsatser	982 000	650 000
Ökning av kortfristiga skulder	39 601	0
	5 209 137	4 716 669
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 571 703	2 548 739
Finansiella kostnader	760 305	737 157
Ökning av materiella anläggningstillgångar	172 938	0
Ökning av kortfristiga fordringar	8 866	898
Minskning av långfristiga skulder	600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 702
	4 113 812	3 891 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 114 025	3 018 700
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 095 325	825 173

*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 1 377 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

Väsentliga händelser underåret.

Extra kostnader av engångskaraktär/Investeringar/Övrigt

*Renovering av hyreslägenhet E08/1102 inför ombildning till bostadsrätt. **Totalt 315 461 kr.**

*Installation av Fiber och anslutning till stadsnätet för lägenheter i 45 A-C och D. **Totalt 172 888 kr.**

*Självrisk, åldersavdrag samt standardhöjande tillägg vid renovering efter vattenskada lägenhet E05/1005. **Totalt 178 093 kr.**

*Installation av porttelefon 45 D. **Totalt 47 250 kr.**

*Nytt parkettgolv, hyreslägenhet D09/1001. **Totalt 51 915 kr.**

*Ny kyl o frys hyreslägenhet D04/1102. **Totalt 5 990 kr.**

Summa extrakostnader av investeringskaraktär = 771 597 kr

Extra kostnader av engångskaraktär/Underhåll/Reparationer

*Reparation av bergvärmepumpar. **Totalt 106 425 kr.**

*Extrakostnader i samband med vattenskada E05/1005. **Totalt 20 600 kr.**

*OVK kontroll samt åtgärdade anmärkningar. **Totalt 69 758 kr.**

*Hissreparationer 45E, G. **Totalt 8 668 kr.**

*Demontering av kabel TV anläggning för 45 A-C, D. **Totalt 12 678 kr.**

*Självrisk vattenskada B15/1501 samt reparation fönsterspanjolett. **Totalt 9 256 kr**

*Reparation av mangel och tvättmaskin 45 D. **Totalt 8 160 kr.**

*Reparation av tak 45 G, vatten i fläktrum. **Totalt 9 495 kr.**

*Diverse småskador. **Totalt 25 076 kr.**

Summa extrakostnader av engångskaraktär/Underhåll/Reparationer = 270 116 kr.

Mark. Plantering av häck Björkspirera, jord, transporter mm. **Totalt 7 285 kr .**

Summa totalt = 1 048 971 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelser under året: 7 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	738	721	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	910	934	1 136	1 111
Lån/m ² totalyta	11 733	11 853	11 974	11 961
Elkostnad/m ² totalyta	73	70	56	53
Värmekostnad/m ² totalyta	59	58	57	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	152	148	186	257
Soliditet (%)	34	32	32	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-102	-171	-490	4 163
Nettoomsättning (tkr)	4 105	4 056	4 185	4 110

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 795 m² bostäder och 191 m² lokaler.

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	59 282 000	982 000	0	58 300 000
Fond för yttre underhåll	603 476	327 384	-649 146	925 238
S:a bundet eget kapital	59 885 476	1 309 384	-649 146	59 225 238
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-30 316 789	-327 384	478 272	-30 467 677
Årets resultat	-101 883	-101 883	170 874	-170 874
S:a ansamlad förlust	-30 418 672	-429 267	649 146	-30 638 551
S:a eget kapital	29 466 804	880 117	0	28 586 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 883
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 989 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 384
summa balanserat resultat	-30 418 672

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

162 989
-30 255 683

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 105 071	4 055 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 466	11 136
Summa rörelseintäkter		4 187 537	4 066 669
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 308 045	-2 170 371
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 649	-273 414
Personalkostnader	Not 6	-107 010	-104 954
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-957 411	-951 646
Summa rörelsekostnader		-3 529 114	-3 500 386
RÖRELSERESULTAT		658 422	566 283
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 305	-737 157
Summa finansiella poster		-760 305	-737 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-101 883	-170 874
ÅRETS RESULTAT		-101 883	-170 874

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 360 588	85 145 061
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 360 588	85 145 061
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 360 588	85 145 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 149 113	3 044 916
Summa kortfristiga fordringar		4 149 113	3 044 922
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 149 113	3 044 922
SUMMA TILLGÅNGAR		88 509 701	88 189 984

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 282 000	58 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	603 476	925 238
Summa bundet eget kapital		59 885 476	59 225 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 316 789	-30 467 677
Årets resultat		-101 883	-170 874
Summa fritt eget kapital		-30 418 672	-30 638 551
SUMMA EGET KAPITAL		29 466 804	28 586 687
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 425 000	29 100 000
Summa långfristiga skulder		43 425 000	29 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 075 000	30 000 000
Leverantörsskulder		99 605	109 152
Skatteskulder		61 267	50 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	382 025	343 444
Summa kortfristiga skulder		1 142 897	30 503 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 509 701	88 189 984

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 035 612	2 965 078
Hyror bostäder	775 844	801 345
Hyror lokaler	105 156	103 103
Hyror parkering	163 800	162 150
Hyror förråd	19 970	20 400
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	3 411
Öresutjämning	39	47
	4 105 071	4 055 533

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	73 689	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 016
Övriga intäkter	8 777	120
	82 466	11 136

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 700	87 741
	Fastighetsskötsel beställning	11 937	5 711
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 089	1 328
	Snöröjning/sandning	49 924	65 425
	Städning entreprenad	89 880	87 920
	Städning enligt beställning	3 339	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 345	2 526
	OVK Obl. Ventilationskontroll	44 999	0
	Hissbesiktning	6 498	6 273
	Gemensamma utrymmen	7 327	19 157
	Sophantering	0	1 620
	Gård	31 769	18 850
	Serviceavtal	61 784	67 420
	Förbrukningsmateriel	20 143	75 374
	Teleport/hissanläggning	5 963	5 534
	Brandskydd	2 925	10 262
	Fordon	0	158
		428 622	455 296
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 375	3 133
	Brf Lägenheter	290 188	0
	Tvättstuga	21 158	0
	Entré/trapphus	1 315	10 192
	Lås	7 636	20 853
	VVS	3 947	19 105
	Värmeanläggning/undercentral	91 124	20 286
	Ventilation	118 796	22 611
	Elinstallationer	3 334	14 751
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 635	0
	Hiss	11 270	1 739
	Tak	0	14 540
	Fasad	0	668
	Balkonger/altaner	0	1 245
	Mark/gård/utemiljö	0	4 502
	Skador/klotter/skadegörelse	6 005	0
	Vattenskada	0	1 749
		599 783	135 373
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	112 040	223 555
	Hyreslägenheter	0	99 933
	Ventilation	0	156 317
	Elinstallationer	0	27 786
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	47 250	0
	Fönster	0	63 750
	Mark/gård/utemiljö	3 699	43 805
	Garage/parkering	0	34 000
		162 989	649 146
	Taxebundna kostnader		
	El	361 775	347 593
	Värme	295 320	288 628
	Vatten	100 190	93 292
	Sophämtning/renhållning	98 409	88 017
	Grovsopor	0	68
		855 694	817 598
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 947	87 608
	Självrisk	127 068	0

Bredband	6 050	0
	225 065	87 608
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 891	25 350
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 308 045	2 170 371

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 144	1 225
	Tele- och datakommunikation	12 280	8 143
	Juridiska åtgärder	9 453	28 422
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	26 771
	Föreningskostnader	2 581	22 514
	Styrelseomkostnader	1 006	307
	Fritids- och trivselkostnader	1 175	1 760
	Förvaltningsarvode	73 432	71 314
	Administration	7 677	12 400
	Korttidsinventarier	22 870	32 572
	Konsultarvode	5 281	67 560
		156 649	273 414

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 751	84 500
	Sociala kostnader	17 259	20 454
		107 010	104 954

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	876 685	876 685
	Förbättringar	80 726	74 961
		957 411	951 646

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 133 804	114 133 804
	Nyanskaffningar	172 938	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 306 742	114 133 804
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 500 006	-5 548 360
	Årets avskrivningar enligt plan	-957 411	-951 646
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 457 417	-6 500 006
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-22 488 736	-22 488 736
	Utgående nedskrivning	-22 488 736	-22 488 736
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 360 588	85 145 061
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 557 784	2 557 784
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 163 000	29 606 000
	Taxeringsvärde mark	7 390 000	6 075 000
		46 553 000	35 681 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 131 000	34 580 000
	Lokaler	422 000	1 101 000
		46 553 000	35 681 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 171	24 171
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 171	24 171
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 171	-24 171
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 171	-24 171
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	25 816	26 216
	Skattefordran	9 272	0
	Klientmedel hos SBC	4 114 025	3 018 700
		4 149 113	3 044 916

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	925 238	790 000
	Reservering enligt stadgar	327 384	625 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-649 146	-489 762
	Vid årets slut	603 476	925 238

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,010 %	14 625 000	14 775 000	2021-08-09
	SBAB	1,050 %	14 625 000	14 775 000	2021-05-10
	SBAB	1,300 %	14 625 000	14 775 000	2020-05-20
	SBAB	1,740 %	14 625 000	14 775 000	2022-05-20
	Summa skulder till kreditinstitut		58 500 000	59 100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 075 000	-30 000 000	
			43 425 000	29 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Låneskuld om fem år beräknas endast med hänsyn till planenliga amorteringar.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 300 000	68 300 000

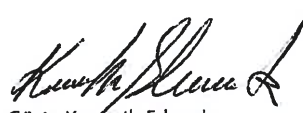
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	25 000	25 000
	Avgifter och hyror	357 025	318 444
		382 025	343 444

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerade underhållsarbeten 2020. Stotsar avluftning. Målning av plåtskorstenr. Yttertak (tegel) behandlas. Ventilation byte av filter 2 ggr/år. Vatten o avlpp, spolning av avloppsstammar. Planerad kostnad enligt underhållsplanen. Ca 300 000 kr

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 26/2 2020


Cecilia Christel Angelique Dymling
Ledamot


Gösta Kenneth Edmark
Ledamot


Marie Charlotte Kwickström
Ledamot


Erik Lennart Willén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020


Annelie Finnberg Skoog
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Irsta Kyrkby i Västerås, org.nr 769619-6158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Irsta Kyrkby i Västerås för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Irsta Kyrkby i Västerås för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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 tryggsätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

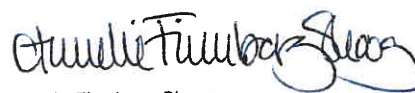
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Västerås den 21 april 2020

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

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 kort-fristiga 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!**



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE