



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Irsta Kyrkby



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 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.

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 – skräddarsydd 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.

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 2020.

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 2019 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 första 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

Lennart Willén	Ordförande
Anna Mikaela Agensjö	Ledamot
Jan Tommy Bjällerstedt	Ledamot
Nicolina Forslund	Ledamot
Marie Charlotte Kwickström	Ledamot

Yvonne Elisabet Halvarsson	Suppleant
Erik Daniel Wiberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Tommy Bjällerstedt, Nicolina Forslund, Yvonne Elisabet Halvarsson, Marie Charlotte Kwickström, Erik Daniel Wiberg och Lennart Willén.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Richard Lindberg

Agneta Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

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

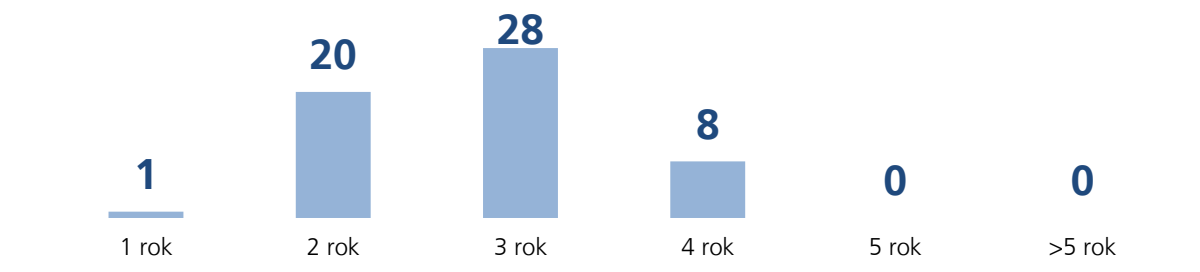
Fastigheten bebyggdes 1960 - 2012 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 986 m², varav 4 795 m² utgör lägenhetsyta och 191 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Region Västmanland	83 m ²	2024-12-31
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
Nya porttelefoner	2020	45 A-G (7 st)
Stamspolning	2020	45 E-G
Nya entréportar 3 st	2020	45 A-C
Rengöring tegeltak cykelförråd	2020	45 D och 45 C gavel
Service tvättstugeutrustning	2020	45 C, D
Varmлуftsaggregat byte av filter	2020	45 F-G
Takavvattning göres 1 ggr per år	2020	45 E-G Nya husen
Ventilation byte av filter 2 ggr/år	2020	45 E
Byte av lägenhetsdörrar 13 st.	2020	45 A-C Äldre hus
Besiktning rökluckor 1 ggr per år	2020	45 E-G
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandbesiktning. varje år	2021	Samtliga byggnader
Ventilation byte av filter 2 ggr/år	2021	45 E
Takavvattning göres varje år	2021	45 E-G Nya husen
VA Bad o Kök, byte	2022	45 A-C
Byte elcentraler 13 lägh	2022	45 A-C
Ventilation OVK FTX system	2022	45 F-G
Varmлуftsaggregat filterbyte	2023	45 F, G
Taksprång målning	2024	45E, F, G
Ventilationskanaler rensning lgh.	2024	45 E, F, G
Vatten o avlopp, dräneringsledningar byte	2024	45 A-C
Målning, vindskivor, vattlister i plåt	2024	45 E-G
Målning träfasad, förråd/carport, soprum	2024	
Värmesystem radiatorventiler byte	2024	45 A-C

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal personhissar	KONE
Serviceavtal El, VVS, Vent.	Bravida
Fastighetservice, Snöröjning	Tholin Fastighetservice AB
Brandsyn, kontroll av rökluckor	Aros Brand
Bredband	Quicnet
Hemsida	BRFNET
Tvättstugeservice	HSB
Besiktning lekplats	MLB Mark
Elavtal distribution	Vattenfall
Serviceavtal på Fibernät	FIBRA
Revision	Ernst & Young
ASSA låssystem	Jourlås Sverige AB
Domännamn	LOOPIA
Elhandel	Mälarenergi
Leasingavtal tvättstugeutrustning	PODAB
Lån	SBAB

Övrig information

Föreningens hemsida www.irstakyrkby.se har många besökare, från årets början till 2020-11-25 har ca 12 000 besök noterats. En hyresrätt blir ledig fr.o.m. 2021-01-01. Lägenheten skall renoveras och sedan säljas som bostadsrätt.

Föreningens ekonomi

Föreningens kassatillväxt har varit stark under 2020.

Såld hyresrätt som är ombildad till bostadsrätt, efter avdrag för försäljningskostnader = **802 700 kr.**

Återbetalning av Länsförsäkringar på försäkringen = **13 100 kr.**

Bidrag från Naturvårdsverket för el-bilsladdning, 10 laddplatser = **104 416 kr.**

Extra inkomster = 920 216 kr.

Lån Samtliga lån 4 st. är placerade hos SBAB med olika bindningstider, medelräntan 2020 = 1,12%. En minskning med 0,17 % jmf med föregående år. Två lån skall omförhandlas 2021, goda chanser att få en lägre ränta. Föreningen har avtal med FINOPTI som hjälper till att förhandla om nya räntor

Hyresintäkter Nya hyror har förhandlats fram med hyresgästföreningen med början 2021-04-01. Generell höjning 0,8% på 2020 års hyra. Med anledning av att nya lägenhetsdörrar av säkerhetsklass har installerats på Ullvigatan 45 A-C som en kvalitets- och säkerhetshöjande åtgärd har hyran ökat med ett fast belopp på 115 kr/mån.

Lokalen som hyrs ut till Region Västmanland, hyran regleras med indexuppräknings. Ett fast tillägg på 3000 kr/år för elförbrukning har tillkommit.

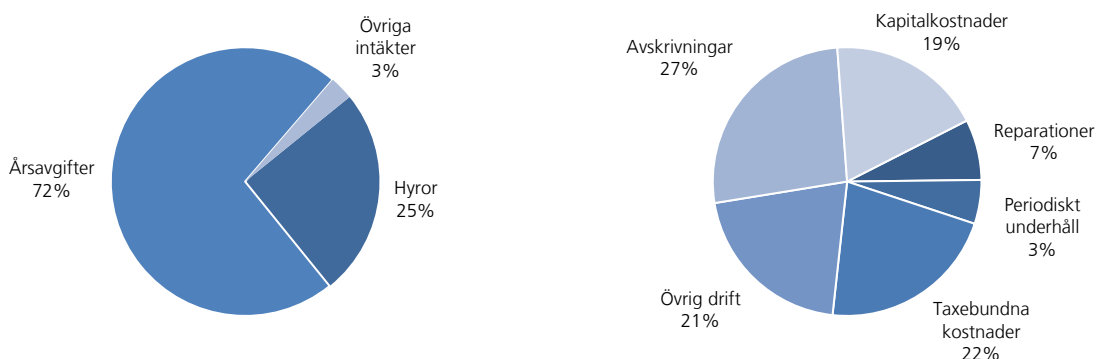
Dolt kapital. Föreningen har 9 lägenheter som disponeras som hyresrätter, vilka kan ses som en dold tillgång och ökar likvida medel samt eget kapital den dag de kan säljas.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 114 025	3 018 700
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 174 405	4 187 537
Minskning kortfristiga fordringar	25 353	0
Medlemsinsatser	850 000	982 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	39 601
	5 049 758	5 209 137
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 853 381	2 571 703
Finansiella kostnader	688 538	760 305
Ökning av materiella anläggningstillgångar	662 871	172 938
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 866
Minskning av långfristiga skulder	600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	4 554	0
	3 809 343	4 113 812
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 354 439	4 114 025
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 240 414	1 095 325

*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 1 429 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

Extra kostnader av engångskaraktär. Underhåll/Reparationer

Under året har följande reparationer och underhåll utförts.

Lagerbyte ventilationsaggregat 45 F = 13 600 kr.

Utbyte av döda häckplantor = 13 200 kr

Reparation av fläkt 45 E, ingen frånluft = 9 676 kr.

Byte av dörrautomatik Ullvigatan 45 A = 24 988 kr.

Småreparationer under 10 000 kr = 18 st totalt 50 890 kr.

Byte av filter i ventilation 45 E, 2 500 kr.

Summa extrakostnader av engångskaraktär = 114 854 kr

Extra kostnader av engångskaraktär/Övrigt/Investeringar

Under året har följande investeringar genomförts.

Inköp av datasystem "Styrelseportalen" = 7 400 kr.

Uppsättning av staket nya p-platsen mot Ullvigatan = 52 500 kr.

Installation av laddboxar för 10 laddplatser till elbil = 208 830 kr.

Byte av lägenhetsdörrar inkl. nya lås Ullvigatan 45 A-C, 13 st = 228 500 kr.

Nya entréportar Ullvigatan 45 A-C, 3 st = 174 250 kr.

Porttelefoner Ullvigatan 45 A-C inkl. nya kablar, 3 st = 60 000 kr.

Byte av porttelefoner inkl. datasystem och nya kablar Ullvigatan 45 E, F, G, = 95 560 kr

Summa extrakostnader Investeringar = 827 040 kr

Kostnader totalt 2020 = 941 894 kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 6 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: 65
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	658	738	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	904	910	934	1 136
Lån/m ² totalyta	11 613	11 733	11 853	11 974
Elkostnad/m ² totalyta	54	73	70	56
Värmekostnad/m ² totalyta	63	59	58	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	152	148	186
Soliditet (%)	35	33	32	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	661	-102	-171	-490
Nettoomsättning (tkr)	4 159	4 105	4 056	4 185

Ytuppgifter 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	60 132 000	850 000	0	59 282 000
Fond för yttre underhåll	1 324 597	884 110	-162 989	603 476
S:a bundet eget kapital	61 456 597	1 734 110	-162 989	59 885 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-31 139 793	-884 110	61 106	-30 316 789
Årets resultat	661 131	661 131	101 883	-101 883
S:a ansamlad förlust	-30 478 662	-222 979	162 989	-30 418 672
S:a eget kapital	30 977 935	1 511 131	0	29 466 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	661 131
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 255 683
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-884 110
summa balanserat resultat	-30 478 662

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-30 478 662
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 159 320	4 105 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 085	82 466
Summa rörelseintäkter		4 174 405	4 187 537
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 557 266	-2 308 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 318	-156 649
Personalkostnader	Not 6	-105 797	-107 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-971 355	-957 411
Summa rörelsekostnader		-2 824 736	-3 529 114
RÖRELSERESULTAT		1 349 669	658 422
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 538	-760 305
Summa finansiella poster		-688 538	-760 305
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		661 131	-101 883
ÅRETS RESULTAT		661 131	-101 883

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 052 104	84 360 588
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 052 104	84 360 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 052 104	84 360 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 364 174	4 149 113
Summa kortfristiga fordringar		5 364 174	4 149 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 364 174	4 149 113
SUMMA TILLGÅNGAR		89 416 278	88 509 701

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 132 000	59 282 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 324 597	603 476
Summa bundet eget kapital		61 456 597	59 885 476
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 139 793	-30 316 789
Årets resultat		661 131	-101 883
Summa fritt eget kapital		-30 478 662	-30 418 672
SUMMA EGET KAPITAL		30 977 935	29 466 804
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 650 000	43 425 000
Summa långfristiga skulder		28 650 000	43 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 250 000	15 075 000
Leverantörsskulder		77 917	99 605
Skatteskulder		72 964	61 267
Övriga skulder		6 815	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	380 647	382 025
Summa kortfristiga skulder		29 788 343	15 617 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 416 278	88 509 701

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Porttelefon	10 år	
Säkerhetsdörrar	30 år	
Laddstolpar	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 086 079	3 035 612
Hyror bostäder	768 024	775 844
Hyror lokaler	106 812	105 156
Hyror parkering	174 525	163 800
Hyror förråd	20 700	19 970
Avgift andrahandsuthyrning	3 153	4 650
Öresutjämning	28	39
	4 159 320	4 105 071

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	73 689
Återbäring försäkringsbolag	13 183	0
Övriga intäkter	1 902	8 777
	15 085	82 466

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	98 665	89 700
	Fastighetsskötsel beställning	16 938	11 937
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 531	1 089
	Snöröjning/sandning	6 248	49 924
	Städning entreprenad	83 600	89 880
	Städning enligt beställning	0	3 339
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 345
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 999
	Hissbesiktning	6 661	6 498
	Gemensamma utrymmen	5 285	7 327
	Soppantering	2 325	0
	Gård	5 142	31 769
	Serviceavtal	54 180	61 784
	Förbrukningsmateriel	7 010	20 143
	Teleport/hissanläggning	7 308	5 963
	Brandskydd	3 731	2 925
		320 623	428 622
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	30 375
	Brf Lägenheter	0	290 188
	Tvättstuga	31 016	21 158
	Entré/trapphus	24 988	1 315
	Lås	1 389	7 636
	VVS	63 965	3 947
	Värmeanläggning/undercentral	13 944	91 124
	Ventilation	32 035	118 796
	Elinstallationer	15 396	3 334
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 782	14 635
	Hiss	8 593	11 270
	Tak	2 176	0
	Fönster	2 938	0
	Mark/gård/utemiljö	54 863	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 005
		257 085	599 783
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	112 040
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	47 250
	Mark/gård/utemiljö	0	3 699
	Garage/parkering	0	0
		0	162 989
	Taxebundna kostnader		
	El	268 320	361 775
	Värme	313 574	295 320
	Vatten	111 376	100 190
	Sophämtning/renhållning	102 580	98 409
		795 850	855 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 306	91 947
	Självrisk	0	127 068
	Bredband	27 382	6 050
		146 688	225 065
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 021	35 891
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 557 266	2 308 045

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 450	2 144
	Tele- och datakommunikation	11 292	12 280
	Juridiska åtgärder	0	9 453
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 313	18 750
	Föreningskostnader	8 619	2 581
	Styrelseomkostnader	163	1 006
	Fritids- och trivselkostnader	300	1 175
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	74 552	73 432
	Administration	9 539	7 677
	Korttidsinventarier	4 490	22 870
	Konsultarvode	53 700	5 281
		190 318	156 649

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 954	89 751
	Sociala kostnader	14 843	17 259
		105 797	107 010

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	876 685	876 685
	Förbättringar	94 670	80 726
		971 355	957 411

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 306 742	114 133 804
	Nyanskaffningar	662 871	172 938
	Utgående anskaffningsvärde	114 969 612	114 306 742
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 457 417	-6 500 006
	Årets avskrivningar enligt plan	-971 355	-957 411
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 428 772	-7 457 417
	Akkumulerad 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	84 052 104	84 360 588
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 557 784	2 557 784
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 163 000	39 163 000
	Taxeringsvärde mark	7 390 000	7 390 000
		46 553 000	46 553 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 131 000	46 131 000
	Lokaler	422 000	422 000
		46 553 000	46 553 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 171	24 171
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 171	24 171
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	463	25 816
	Skattefordran	9 272	9 272
	Klientmedel hos SBC	5 354 439	4 114 025
		5 364 174	4 149 113

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	603 476	925 238
	Reservering enligt stadgar	884 110	327 384
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-162 989	-649 146
	Vid årets slut	1 324 597	603 476

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SBAB 1,010 %	14 475 000	14 625 000	2021-08-09
	SBAB 1,050 %	14 475 000	14 587 500	2021-05-10
	SBAB 0,680 %	14 475 000	14 662 500	2023-05-09
	SBAB 1,740 %	14 475 000	14 625 000	2022-05-20
	Summa skulder till kreditinstitut	57 900 000	58 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-29 250 000	-15 075 000	
		28 650 000	43 425 000	

Enligt planenlig amortering beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 900 000 kr om fem år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

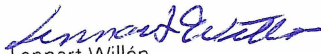
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 300 000	68 300 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	25 000	25 000
	Avgifter och hyror	355 647	357 025
	Lägg ihop med förutbet avg o hyror	0	0
	Upplupen kostnad, VVS	0	0
		380 647	382 025

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Enligt underhållsplanen skall stambyte och nya elcentraler åtgärdas 2022 på lägenheter Ullvigatan 45 A-C totalt 13 lägenheter. Lägenheterna är olika storlekar 2-3 RoK och blandat med hyresrätter och bostadsrätter. Då detta är ett stort och omfattande projekt som föreningen själva inte kan genomföra måste lämplig konsult anskaffas och förberedelser genomföras under 2021.

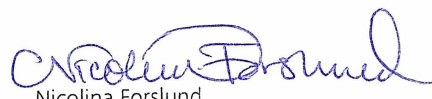
Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 16 / 2 2021


Lennart Willén
Ordförande


Anna Mikaela Agensjö
Ledamot


Jan Tommy Bjällerstedt
Ledamot


Nicolina Forslund
Ledamot


Marie Charlotte Kwickström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021


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 2020.

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 2020 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 2020 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 betydande 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
- 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.

Västerås den 13 april 2021

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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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