



2021

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 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 Irsta Kyrkby i Västerås

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 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 Bjällerstedt	Ledamot
Marie Charlotte Kwickström	Ledamot
Daniel Wiberg	Ledamot

Susanne Engevik	Suppleant
Nicolina Forslund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Mikaela Agensjö, Jan Bjällerstedt, Susanne Engevik, Nicolina Forslund, Marie Charlotte Kwickström och Lennart Willén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Joakim Falk

Richard Lindberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

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.

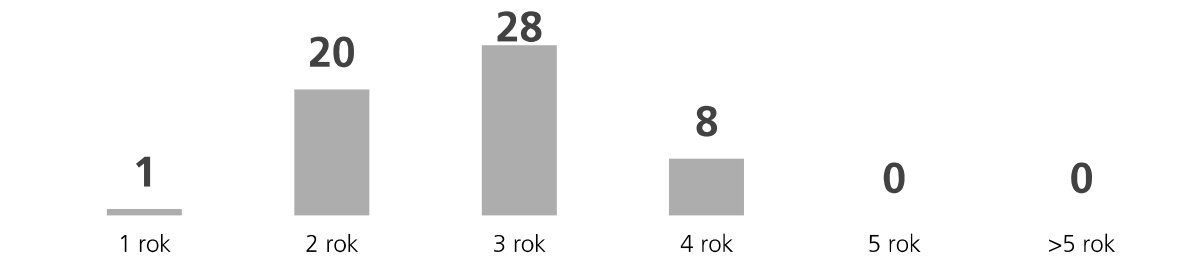
Värdeåret är 1968 och 2012.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 5 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning rökluckor 1 ggr per år	2021	45 E-G
Service tvättstugeutrustning	2021	45 C, D
Byte av nödtelefon hissar till 5G	2021	45 E-G
Takavvattning göres 1 ggr per år	2021	45 F-G
Varmluftsaggregat byte av filter	2021	45 F-G
Ventilation byte av filter 2 ggr/år	2021	45 E

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation byte av filter 2 ggr/år	2022	45 E
Takavattning göres varje år	2022	45 F-G
Värmesystem byte av radiatorer	2022	45 A-C
Byte kolfilterpatron ventilation	2022	45 G-F
Vatten o avlopp, dräneringsledningar byte	2022	45 A-C
Brandbesiktning, varje år	2022	Samtliga byggnader
Ventilation OVK FTX system	2022	Samtliga byggnader
VA Bad o Kök, byte	2022	45 A-C
Byte elcentraler 13 lägh	2022	45 A-C
Varmluftsggregat filterbyte	2023	45 F, G
Målning, vindskivor, vattlister i plåt	2024	45 E-G
Ventilationskanaler rensning lgh.	2024	45 E, F, G
Målning träfasad, förråd/carport, soprum	2024	
Taksprång målning	2024	45E, F, G

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	Presto Brandsäkerhet AB
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

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

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

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar 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.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Föreningens hemsida www.irstakyrkby.se har många besökare, ca 15 besök per dag.

Föreningens ekonomi

Föreningens kassatillväxt har varit stor under 2021. Tre sålda hyresrätter som ombildats till bostadsrätter har efter avdrag för försäljningskostnader ökat kassan med **Ca 3 Mkr.**

Lån

Samtliga 4 lån är placerade hos SBAB med olika tider för omförhandling, **lån 1**, 2023, **lån 2**, 2024, **lån 3**, 2025, **lån 4**, 2026. Medelräntan är 0,87%. En minskning med 0,25% jmf. med 2020.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har minskat under året på grund av försäljning av hyresrätter. Nya hyror har förhandlats fram med Hyresgästföreningen med början 2021-04-01. Generell höjning med 0,8% **Lokalen** som hyrs av Region Västmanland, hyran regleras via indexuppräkning.

Avgifter bostadsrätter

Andelen bostadsrätter har ökat och därmed även totala intäkterna från bostadsrätter.

EI-intäkter

Föreningen får intäkter från hyra av laddbox och elförbrukning. Föreningen säljer el till Svealandstrafiken för uppvärmning av toalett vid den tillfälliga busshållplatsen.

Dolt kapital

Föreningen har 5 lägenheter som disponeras som hyresrätter, vilka kan ses som en dold tillgång och ökar likvida medel samt eget kapital den dagen de kan säljas.

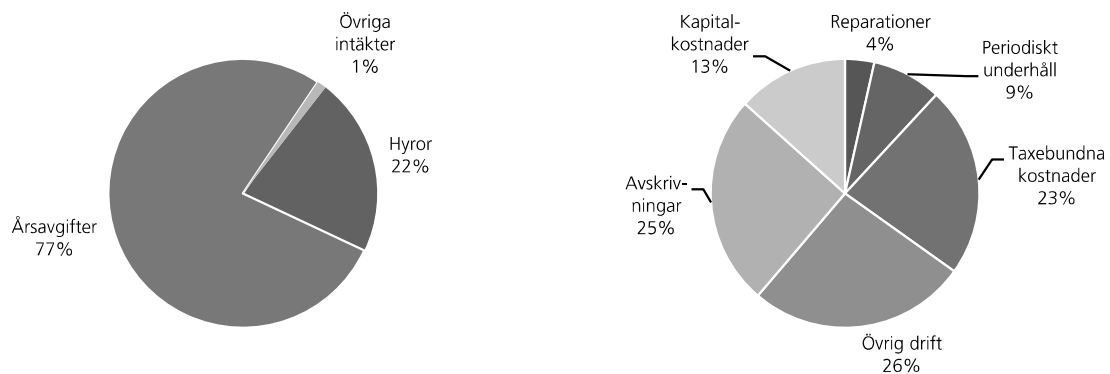
Långtidsbudget

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi finns en långtidsbudget som omfattar tidsperioden 2020 tom 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 354 439	4 114 025
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 112 749	4 174 405
Finansiella intäkter	433	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 353
Medlemsinsatser	3 370 000	850 000
Ökning av kortfristiga skulder	148 756	0
	7 631 938	5 049 758
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 484 544	1 853 381
Finansiella kostnader	533 363	688 538
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	662 871
Ökning av kortfristiga fordringar	42 984	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 554
	3 660 891	3 809 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 325 486	5 354 439
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 971 047	1 240 414

*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

Extrakostnader av engångskaraktär, Underhåll/Reparationer.

- Renovering av hyresrätt 45 D inför försäljning och ombildning till bostadsrätt = 335 900 Kr
- Reparation av bergvärmepump 45 D = 10 050 Kr
- Byte av filter till ventilation 45 G, F = 11 500 kr
- Miljöinventering och förberedelse inför kommande ROT renovering = 65 947 kr
- Byte av jordfelsbrytare lägenhet 45 D = 8 700 kr
- Utbyte av döda häckplantor ersatta med thuja plantor = 6 300 kr
- Småreparationer under 5 000 kr = 16 st. totalt = 47 275 kr

Summa extrakostnader av engångskaraktär = 485 672 kr

Extrakostnader av engångskaraktär, Övrigt/Investeringar

- Inköp av brandsläckare, skyltar och montering = 26 740 kr
- Inköp av ny tvättmaskin/installation tvättstuga 45 D = 39 800 kr
- Utbyte av nödtelefoner till 5 g i hiss 45 E,G, F, = 56 250 kr

Summa extrakostnader, Investeringar = 122 790 kr

Kostnader totalt 2021 = 608 462 kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 11 st
Nyupplåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	669	658	738
Hyror/m ² hyresrättsyta	713	904	910	934
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 492	11 613	11 733	11 853
Elkostnad/m ² totalyta	72	54	73	70
Värmekostnad/m ² totalyta	68	63	59	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	138	152	148
Soliditet (%)	37	35	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	85	661	-102	-171
Nettoomsättning (tkr)	4 088	4 159	4 105	4 056

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	62 752 000	2 620 000	0	60 132 000
Upplåtelseavgifter	750 000	750 000	0	0
Fond för yttre underhåll	1 638 934	314 337	0	1 324 597
S:a bundet eget kapital	65 140 934	3 684 337	0	61 456 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-30 792 999	-314 337	661 131	-31 139 793
Årets resultat	85 177	85 177	-661 131	661 131
S:a ansamlad förlust	-30 707 823	-229 160	0	-30 478 662
S:a eget kapital	34 433 112	3 455 177	0	30 977 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	85 177
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 478 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-314 337
summa balanserat resultat	-30 707 822

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

335 918
-30 371 904

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	4 087 868	4 159 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 881	15 085
Summa rörelseintäkter		4 112 749	4 174 405
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 989 376	-1 557 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 449	-190 318
Personalkostnader	Not 6	-121 720	-105 797
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 010 098	-971 355
Summa rörelsekostnader		-3 494 642	-2 824 736
RÖRELSERESULTAT		618 107	1 349 669
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		433	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 363	-688 538
Summa finansiella poster		-532 930	-688 538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 177	661 131
ÅRETS RESULTAT		85 177	661 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	83 042 006	84 052 104
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 042 006	84 052 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 042 006	84 052 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 180	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	9 372 025	5 364 174
Summa kortfristiga fordringar		9 378 205	5 364 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 378 205	5 364 174
SUMMA TILLGÅNGAR		92 420 211	89 416 278

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 502 000	60 132 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 638 934	1 324 597
Summa bundet eget kapital		65 140 934	61 456 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 792 999	-31 139 793
Årets resultat		85 177	661 131
Summa fritt eget kapital		-30 707 823	-30 478 662
SUMMA EGET KAPITAL		34 433 112	30 977 935
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	56 700 000	28 650 000
Summa långfristiga skulder		56 700 000	28 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	600 000	29 250 000
Leverantörsskulder		112 745	77 917
Skatteskulder		74 506	72 964
Övriga skulder		136 815	6 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	363 033	380 647
Summa kortfristiga skulder		1 287 099	29 788 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 420 211	89 416 278

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Porttelefon	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 184 853	3 086 079
Hyror bostäder	583 187	768 024
Hyror lokaler	106 812	106 812
Hyror parkering	169 880	174 525
Hyror förråd	22 200	20 700
Elintäkter	3 000	0
Elintäkter laddstolpe	13 134	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	3 153
Öresutjämning	42	27
	4 087 868	4 159 320

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	11 615	0
Återbäring försäkringsbolag	0	13 183
Övriga intäkter	13 266	1 902
	24 881	15 085

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 244	98 665
	Fastighetsskötsel beställning	5 279	16 938
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 238	23 531
	Snöröjning/sandning	39 741	6 248
	Städning entreprenad	91 690	83 600
	Städning enligt beställning	1 775	0
	Hissbesiktning	6 608	6 661
	Myndighetstillsyn	10 096	0
	Gemensamma utrymmen	3 550	5 285
	Garage/parkering	1 937	0
	Sophantering	1 800	2 325
	Gård	14 713	5 142
	Serviceavtal	63 660	54 180
	Förbrukningsmateriel	8 239	7 010
	Teleport/hissanläggning	61 022	7 308
	Störningsjour och larm	2 236	0
	Brandskydd	32 852	3 731
		445 678	320 623
	Reparationer		
	Tvättstuga	58 198	31 016
	Entré/trapphus	0	24 988
	Lås	233	1 389
	VVS	16 440	63 965
	Värmeanläggning/undercentral	24 176	13 944
	Ventilation	23 169	32 035
	Elinstallationer	11 509	15 396
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 905	5 782
	Hiss	0	8 593
	Tak	0	2 176
	Fönster	0	2 938
	Mark/gård/utemiljö	0	54 863
	Garage/parkering	1 125	0
		141 755	257 085
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	335 918	0
		335 918	0
	Taxebundna kostnader		
	El	357 941	268 320
	Värme	338 554	313 574
	Vatten	118 455	111 376
	Sophämtning/renhållning	102 581	102 580
		917 531	795 850
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 864	119 306
	Bredband	11 197	27 382
		111 061	146 688
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 433	37 021
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 989 376	1 557 266

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	6 252	2 450
	Tele- och datakommunikation	3 782	11 292
	Juridiska åtgärder	5 156	0
	Inkassering avgift/hyra	515	900
	Revisionsarvode extern revisor	-4 713	19 313
	Föreningskostnader	0	8 619
	Styrelseomkostnader	937	163
	Fritids- och trivselkostnader	150	300
	Studieverksamhet	2 500	5 000
	Förvaltningsarvode	76 160	74 552
	Administration	85 002	9 539
	Korttidsinventarier	535	4 490
	Konsultarvode	197 172	53 700
		373 449	190 318

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 907	90 954
	Sociala kostnader	17 813	14 843
		121 720	105 797

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	876 685	876 685
	Förbättringar	133 413	94 670
		1 010 098	971 355

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 969 612	114 306 742
	Nyanskaffningar	0	662 871
	Utgående anskaffningsvärde	114 969 612	114 969 612
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 428 772	-7 457 417
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 010 098	-971 355
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 438 870	-8 428 772
	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	83 042 006	84 052 104
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	37 267	463
	Skattefordran	9 272	9 272
	Klientmedel hos SBC	8 275 053	5 354 439
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		9 372 025	5 364 174

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 324 597	603 476
	Reservering enligt stadgar	314 337	884 110
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-162 989
	Vid årets slut	1 638 934	1 324 597

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	0,760 %	14 325 000	14 475 000	2025-07-17
	SBAB	0,550 %	14 325 000	14 475 000	2024-05-15
	SBAB	0,680 %	14 325 000	14 475 000	2023-05-09
	SBAB	1,220 %	14 325 000	14 475 000	2026-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut		57 300 000	57 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-29 250 000	
			56 700 000	28 650 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 300 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 300 000	68 300 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	0	25 000
	Avgifter och hyror	363 033	355 647
		363 033	380 647

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande ROT-renovering Ullvigatan 45 A-C

- Nya stammar i badrum och avlopp
- Badrumsrenovering
- Ny elcentral samt utbyte av el i samtliga lägenheter samt elmätare
- Nya ytskikt i tvättstuga nya golvbrunnar och blandare
- Utbyte av värmesystem med nya stammar samt radiatorer

Styrelsens underskrifter

Västerås den / 2022

Lennart Willén
Ordförande

Anna Mikaela Agensjö
Ledamot

Jan Bjällerstedt
Ledamot

Marie Charlotte Kwickström
Ledamot

Daniel Wiberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad 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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 äsidosättande 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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se