



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 – 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.

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 Kyrktornet

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.

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

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Ingvar Andersson	Ordförande	
Joseph Afif	Ledamot	
Tommy Carlsson	Ledamot	
Stefan Carlsson	Ledamot	
Florence Johansson	Ledamot	
Ayhan Görgülü	Ledamot	Avgått vid årsstämma 2020-06-29

Manuel Gaio Moreira	Suppleant
Majly Larsson	Suppleant
Jovica Zivkovski	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Cecilia Johnsson
Lena Rivas

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kyrkbyn 89:8	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.

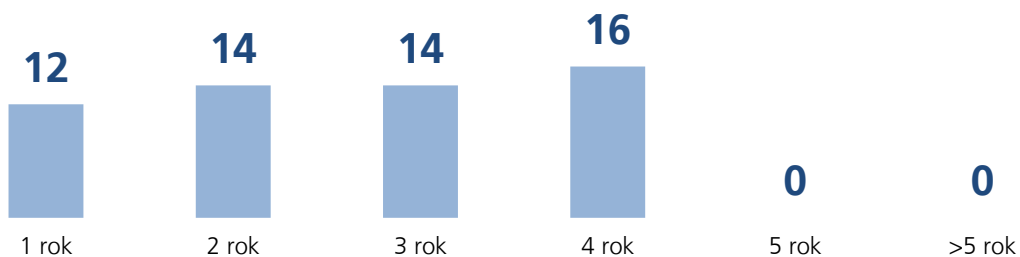
Värdeåret är 2017.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

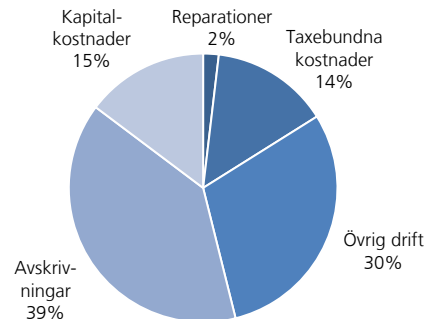
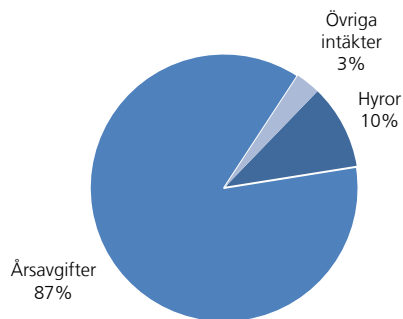
Avtal	Leverantör
Ekonomi	SBC
Entrédörrar	Nokas
Trädgård	Esplanad
Garageporten	Assa Abloy
Städning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 303 197	2 340 163
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 874 003	3 102 886
Finansiella intäkter	59	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	211 454
Ökning av kortfristiga skulder	1 472	0
	2 875 534	3 314 340
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 293 042	1 247 755
Finansiella kostnader	414 267	425 175
Ökning av kortfristiga fordringar	37 592	0
Minskning av långfristiga skulder	1 746 448	1 480 360
Minskning av kortfristiga skulder	0	198 016
	3 491 349	3 351 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 687 382	2 303 197
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-615 815	-36 966

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

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

Då vi har en god likviditet har vi haft en avgiftsfri månad pga av Covid, vilket har lett till lägre intäkter och vi har även gjort en extraamortering på 1 miljon kr

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för varmvattnet innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	724	664	447
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 485	11 950	12 344	12 535
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	23	9
Värmekostnad/m ² totalyta	48	51	59	18
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	20	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	113	107	60
Soliditet (%)	73	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	334	501	-130
Nettoomsättning (tkr)	2 873	3 103	2 789	1 847

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 755 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	118 190 000	0	0	118 190 000
Fond för yttre underhåll	690 000	285 000	0	405 000
S:a bundet eget kapital	118 880 000	285 000	0	118 595 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	15 390	-285 000	334 122	-33 732
Årets resultat	70 920	70 920	-334 122	334 122
S:a fritt eget kapital	86 310	-214 080	0	300 390
S:a eget kapital	118 966 310	70 920	0	118 895 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 920
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	300 390
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 000
summa balanserat resultat	86 310

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	86 310
----------------------------------	---------------

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	2 873 403	3 102 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	0
Summa rörelseintäkter		2 874 003	3 102 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-816 410	-831 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 929	-332 562
Personalkostnader	Not 6	-116 703	-83 991
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 095 833	-1 095 833
Summa rörelsekostnader		-2 388 875	-2 343 589
RÖRELSERESULTAT		485 128	759 298
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		59	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 267	-425 175
Summa finansiella poster		-414 208	-425 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 920	334 122
ÅRETS RESULTAT		70 920	334 122

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	160 701 667	161 797 500
Summa materiella anläggningstillgångar	160 701 667	161 797 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	160 701 667	161 797 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	116
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 725 424	2 303 531
Summa kortfristiga fordringar	1 725 424	2 303 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 725 424	2 303 647
SUMMA TILLGÅNGAR	162 427 091	164 101 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 190 000	118 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	690 000	405 000
Summa bundet eget kapital		118 880 000	118 595 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 390	-33 732
Årets resultat		70 920	334 122
Summa fritt eget kapital		86 310	300 390
SUMMA EGET KAPITAL		118 966 310	118 895 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 392 720	44 126 784
Summa långfristiga skulder		29 392 720	44 126 784
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 734 064	746 448
Leverantörsskulder		79 969	75 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	254 028	256 784
Summa kortfristiga skulder		14 068 061	1 078 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 427 091	164 101 147

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 årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120	120

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 493 486	2 720 166
Hyror garage	294 900	296 025
Bredbandsintäkter	67 200	33 000
Varmvattenintäkter*	16 220	53 665
Avgift andrahandsuthyrning	1 577	0
Öresutjämning	21	30
	2 873 403	3 102 886

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	600	0
	600	0

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

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	201 252	200 623
	Fastighetsskötsel beställning	8 456	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 233
	Snöröjning/sandning	500	8 738
	Hissbesiktning	1 450	8 396
	Gemensamma utrymmen	199	0
	Sophantering	4 500	0
	Gård	1 916	0
	Serviceavtal	50 254	32 617
	Förbrukningsmateriel	1 325	2 306
	Teleport/hissanläggning	8 775	5 850
	Brandskydd	11 131	10 931
		289 758	271 694
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 889	0
	Entré/trapphus	4 294	41 900
	Lås	21 844	4 484
	VVS	0	5 046
	Ventilation	22 313	1 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 747
	Hiss	2 058	4 329
	Garage/parkering	0	4 250
		53 398	70 881
	Taxebundna kostnader		
	El	66 797	81 409
	Värme*	181 198	192 774
	Vatten*	81 483	77 546
	Sophämtning/renhållning	69 706	69 868
		399 184	421 597
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 070	67 031
		74 070	67 031
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	816 410	831 203

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

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	2 725
	Tele- och datakommunikation	176 003	120 941
	Juridiska åtgärder	10 313	45 548
	Inkassering avgift/hyra	2 700	0
	Övriga förluster	800	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 750	16 250
	Föreningskostnader	3 479	3 197
	Styrelseomkostnader	830	1 252
	Fritids- och trivselkostnader	0	8 739
	Förvaltningsarvode	69 208	68 144
	Förvaltningsarvoden övriga	3 000	0
	Administration	20 485	6 869
	Korttidsinventarier	8 804	6 634
	Konsultarvode	39 293	46 273
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		359 929	332 562
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 602	67 183
	Sociala kostnader	22 101	16 808
		116 703	83 991
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 095 833	1 095 833
		1 095 833	1 095 833

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 085 000	165 085 000
	Utgående anskaffningsvärde	165 085 000	165 085 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 287 500	-2 191 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 095 833	-1 095 833
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 383 333	-3 287 500
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 701 667	161 797 500
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 585 000	33 585 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		95 000 000	95 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
		95 000 000	95 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	334	334
	Klientmedel hos SBC	1 687 382	2 303 197
	Fordringar kreditfakturor	37 708	0
		1 725 424	2 303 531
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	405 000	270 000
	Reservering enligt stadgar	285 000	135 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	690 000	405 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB 41098465	1,270 %	15 449 816	15 528 440	2022-06-28
SEB 41098457	0,800 %	14 689 352	15 289 352	2024-06-28
SEB 41098406	0,520 %	12 987 616	14 055 440	2021-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		43 126 784	44 873 232	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 734 064	-746 448	
		29 392 720	44 126 784	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 394 544 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 175 000	47 175 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	4 745	5 274
Avgifter och hyror	249 283	251 510
	254 028	256 784

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 3 2021



Ingvar Andersson
Ordförande



Joseph Afif
Ledamot



Tommy Carlsson
Ledamot



Stefan Carlsson
Ledamot



Florence Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2021



Sebastian Argillet
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kyrktornet

Org.nr. 769626-9468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kyrktornet för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kyrktornet för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.


Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

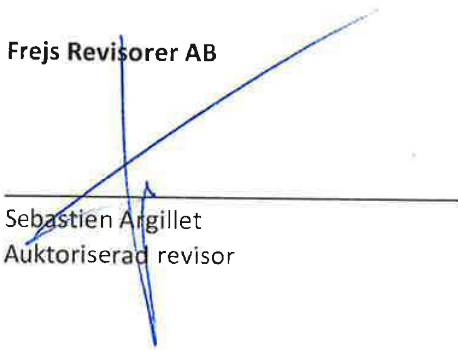
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 29 mars 2021

Frejs Revisorer AB



Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 720 000	2 493 486	2 720 000
Hyror garage	292 000	294 900	296 000
Bredbandsintäkter	67 000	67 200	0
Varmvattenintäkter	30 000	16 220	67 200
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 577	0
Öresutjämning	0	21	0
Övriga intäkter	0	600	67 200
	3 109 000	2 874 003	3 150 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-209 000	-201 252	-201 000
Fastighetskötsel beställning	0	-8 456	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-500	-10 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-5 000
Hissbesiktning	-9 000	-1 450	-4 200
Gemensamma utrymmen	-1 000	-199	-1 000
Sopphantering	-1 000	-4 500	0
Gård	-1 000	-1 916	-1 000
Serviceavtal	-34 000	-50 254	-29 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 325	-5 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	-8 775	-6 000
Brandskydd	-12 000	-11 131	-11 000
	-295 000	-289 758	-277 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-310 000	-2 889	-40 000
Entré/trapphus	0	-4 294	0
Lås	0	-21 844	0
Ventilation	0	-22 313	0
Hiss	0	-2 058	0
	-310 000	-53 398	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-85 000	-66 797	-85 000
Värme	-201 000	-181 198	-223 000
Vatten	-78 000	-81 483	-75 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-69 706	-67 000
	-437 000	-399 184	-450 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-74 070	-68 000
	-70 000	-74 070	-68 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 144	-1 000
Tele- och datakommunikation	-126 000	-176 003	-174 000
Juridiska åtgärder	0	-10 313	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 700	0
Övriga förluster	0	-800	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 750	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 479	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-830	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-9 000	0	-6 000
Förvaltningsarvode	-72 000	-69 208	-70 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 000	0
Administration	-9 000	-20 485	-5 000
Korttidsinventarier	0	-8 804	0
Konsultarvode	0	-39 293	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 120	-6 000
	-248 000	-359 929	-286 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-119 000	-94 602	-94 600
Arbetsgivaravgifter	-33 500	-22 101	-26 500
	-152 500	-116 703	-121 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 096 000	-1 095 833	-1 096 000
	-1 096 000	-1 095 833	-1 096 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 608 500	-2 388 875	-2 338 300
RÖRELSERESULTAT	500 500	485 128	812 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Låneräntor	-450 000	-414 266	-450 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-450 000	-414 208	-450 000
RESULTAT	50 500	70 920	362 100

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