

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kyrkberget 11

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 2021 och 2070.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 äga och förvalta fastigheterna Kyrkberget 11 och Kyrkberget 12 med adress Storgatan 7-9/Kyrkogatan 1 i strängnäs kommun, södermanlands län, samt däri åt sina medlemmar upplåta lägenheter till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

Styrelsen

Roger Boogh	Ordförande
Birgitta Bergström	Ledamot
Ingrid Kerstin Frennesson	Ledamot
Henry Kvael	Ledamot
Erik Sundberg	Ledamot
Björn Knut Olof Sundell	Ledamot

Elisabeth Kvarnström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Johansson	Ordinarie Intern
Bo Pedersen	Suppleant Intern

Handwritten signatures and initials: RB, ES, IF, and others.

Valberedning

Cecilia Sundberg
Björn Sundell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KYRKBERGET 11	1988	Strängnäs
KYRKBERGET 12	1988	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1892 och består av 1 flerbostadshus.

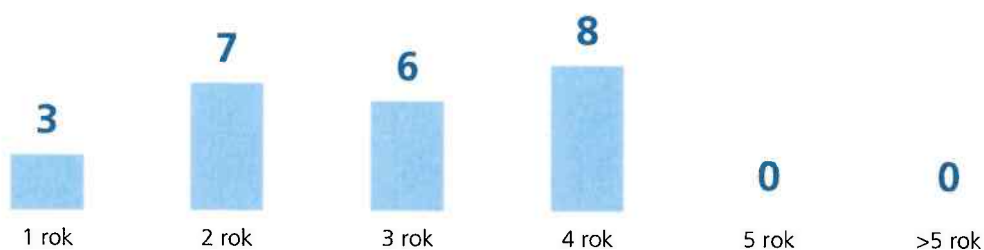
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 310 m², varav 1 919 m² utgör boyta och 391 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kebabrestaurang	147 m ²	t v
Olivia Hemomsorg	72 m ²	t v

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gästrum
Samlingslokal
Kryptan

2B
Lok
ES
3B 1F

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte shuntgrupp	2021 - 2022	Värmecentral
Byte cirkulationspump	2021 - 2022	Värmecentral
Nya ytskikt redskapsrum	2021 - 2022	Ny inredning i förråd/hobbyrum
Byte styrventil	2021 - 2022	Värmecentral
Div fasadarbeten	2020	Hus A, B och Gårdshuset
Målning trapphus	2020	Gårdshuset
Värmesystemet, byte radiatorventiler	2019 - 2020	Intrimning av systemet under 2020
Avlopp Hus D, justering av fall	2019	För att åtgärda dålig lukt
Installering av solceller	2018	
Dränering av kryptan	2018	
Målning av plåttak	2017	
Spolning samtliga avlopp	2015	
Ventilation, Gårdshuset	2014	
Renovering av fönster	2013	
Dräneringsarbete på gården	2012	
Rengöring av tak	2012	
Installering av fettavskiljare i Kebabrestaurangen	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasaddelar och detaljer	2022	Fastställa status innan åtgärd
Målning husgrund	2022	Måla innan radhusen bygger balkonger
Målning tak samt diverse takarbeten	2022	Fastställa status innan åtgärd
Fasader och tak	2023	Status och ordning bestäms 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Skötsel av innergård	Burges blommor
Snöskottning gård	Burges blommor
Fjärrvärme - Värmesystem	Sevab
Trygghetspaket	Anticimex
Snöröjning	Burges blommor
Serviceavtal Brandskydd	Ditt Brandskydd AB
Serviceavtal värmesystem	Svensk Rörtjänst

Hållbarhetsinformation

Föreningen har solcellspaneler.

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

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % 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.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "BB", "ES", and "IF".

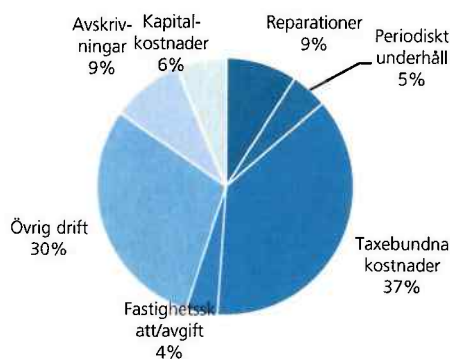
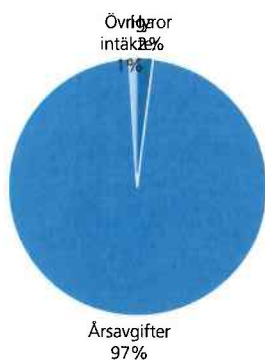
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med kapital avsatt för kommande underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 426 870	1 350 224
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 535 237	1 532 261
Finansiella intäkter	81	342
Minskning kortfristiga fordringar	13 314	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 833
	1 548 632	1 586 436
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 229 046	1 225 840
Finansiella kostnader	93 358	122 192
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 770
Minskning av långfristiga skulder	63 997	142 988
Minskning av kortfristiga skulder	19 241	0
	1 405 643	1 509 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 569 860	1 426 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	142 990	76 646

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten initials and signatures: BB, ES, IF, and others.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppdaterad och reviderad underhållsplan framtagen i samarbete med Sustend AB
- Skylt med text framtagen och uppsatt på Lundmarkska huset
- Triptyk med platsens och Kryptans historia gjord av Aiden Kvarnström inköpt och uppsatt i Kryptan
- Golvmatta för att förbättra akustiken i Kryptan inköpt
- Omläggning av föreningens lån har genomförts i samarbete med Finopti AB
- Arbete med införskaffande av laddstolpar till föreningens parkeringsplatser har påbörjats
- Redskapsförrådet/snickarboden har städats ur av medlemmarna och fullständig renovering har utförts av Göran Edmark
- Lokalen, före detta keramikverkstaden, har ombildats till bostad
- Reparationer och underhåll i vårt vatten- och värmesystem har utförts av Svensk Rörtjänst
- Vår- och höststädning genomförd

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	671	669	669
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 347	5 376	5 440	5 505
Elkostnad/m ² totalyta	32	26	34	31
Värmekostnad/m ² totalyta	137	119	130	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	50	47	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	53	60	103
Soliditet (%)	37	37	36	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	82	53	116	-554
Nettoomsättning (tkr)	1 525	1 529	1 532	1 521

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 919 m² bostäder och 391 m² lokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ES", "IF", and "LF".

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	5 562 244	0	0	5 562 244
Upplåtelseavgifter	746 706	0	0	746 706
Fond för yttre underhåll	1 437 910	268 500	-242 663	1 412 073
S:a bundet eget kapital	7 746 860	268 500	-242 663	7 721 023
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-643 452	-268 500	296 059	-671 011
Årets resultat	81 739	81 739	-53 396	53 396
S:a ansamlad förlust	-561 713	-186 761	242 663	-617 615
S:a eget kapital	7 185 147	81 739	0	7 103 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	81 739
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-374 952
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 500
summa balanserat resultat	-561 713

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




67 500
-494 213

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ES" and "IF".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 524 792	1 528 993
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 445	3 268
Summa rörelseintäkter		1 535 237	1 532 261
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-949 502	-1 050 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 634	-117 561
Personalkostnader	Not 6	-64 910	-57 579
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 175	-131 175
Summa rörelsekostnader		-1 360 221	-1 357 015
RÖELSERESULTAT		175 016	175 247
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 358	-122 192
Summa finansiella poster		-93 277	-121 850
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		81 739	53 396
ÅRETS RESULTAT		81 739	53 396


 Lok.
 ES
 IF

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	17 722 378	17 853 553
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 722 378	17 853 553
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 722 378	17 853 553
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 075	25 015
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	676 080	546 464
Summa kortfristiga fordringar		701 155	571 479
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		896 002	896 002
Summa kassa och bank		896 002	896 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 597 157	1 467 481
SUMMA TILLGÅNGAR		19 319 535	19 321 034

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ES", "IF", and "BB".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 308 950	6 308 950
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 437 910	1 412 073
Summa bundet eget kapital		7 746 860	7 721 023
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-643 452	-671 011
Årets resultat		81 739	53 396
Summa ansamlad förlust		-561 713	-617 615
SUMMA EGET KAPITAL		7 185 147	7 103 408
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 903 352	11 824 361
Summa långfristiga skulder		11 903 352	11 824 361
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	142 988
Leverantörsskulder		62 607	113 811
Skatteskulder		5 448	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	162 981	136 466
Summa kortfristiga skulder		231 036	393 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 319 535	19 321 034

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ES", "IF", and "23".

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 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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	182 år	182 år
Inventarier	11 år	11 år
Bredband	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 231 581	1 217 581
Årsavgifter - lokaler	258 412	275 013
Hyror parkering	28 800	28 800
Gästlägenhet	6 000	7 600
Öresutjämning	-1	-1
	1 524 792	1 528 993

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	10 191	0
Övriga intäkter	254	3 268
	10 445	3 268

ES
IF
604

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 875	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 000	11 100
	Snöröjning/sandning	12 813	8 220
	Mattvätt/Hyrmattor	20 240	0
	Hissbesiktning	1 921	1 885
	Myndighetstillsyn	690	4 410
	Gemensamma utrymmen	6 655	6 103
	Gård	6 436	2 043
	Serviceavtal	14 462	28 939
	Förbrukningsmateriel	6 939	2 303
	Störningsjour och larm	0	3 260
	Brandskydd	2 683	2 683
		92 714	70 946
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	24 190
	Gemensamma utrymmen	14 716	26 518
	Tvättstuga	4 750	0
	Entré/trapphus	6 196	0
	Lås	1 693	2 215
	VVS	45 079	18 407
	Värmeanläggning/undercentral	18 080	45 071
	Ventilation	6 250	0
	Elinstallationer	1 406	9 116
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 376
	Hiss	11 676	11 395
	Tak	7 800	1 950
	Mark/gård/utemiljö	13 171	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	-938
		130 817	143 300
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	173 750
	VVS	67 500	0
	Fasad	0	68 913
		67 500	242 663
	Taxebundna kostnader		
	El	73 378	60 429
	Värme	315 515	275 229
	Vatten	119 211	115 282
	Sophämtning/renhållning	34 009	33 834
		542 113	484 774
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 044	49 579
	Bredband	2 968	2 812
		59 012	52 391
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 346	56 626
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	949 502	1 050 700

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	1 744
	Juridiska åtgärder	25 506	21 015
	Föreningskostnader	4 157	13 964
	Fritids- och trivselkostnader	1 450	0
	Förvaltningsarvode	46 768	45 756
	Administration	3 685	3 204
	Korttidsinventarier	11 447	0
	Konsultarvode	114 795	26 978
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 900
		214 634	117 561

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	47 000
	Kostnadsersättningar	0	481
	Sociala kostnader	9 910	10 098
		64 910	57 579

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	115 000	115 000
	Förbättringar	16 175	16 175
		131 175	131 175



Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 175 400	21 175 400
	Utgående anskaffningsvärde	21 175 400	21 175 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 321 847	-3 190 672
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 175	-131 175
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 453 022	-3 321 847
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 722 378	17 853 553
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 899 000	16 899 000
	Taxeringsvärde mark	8 070 000	8 070 000
		24 969 000	24 969 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 736 000	22 736 000
	Lokaler	2 233 000	2 233 000
		24 969 000	24 969 000

Handwritten notes and initials in blue ink, including "ES", "IP", "BB", and "65".

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 142	214 142
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	214 142	214 142
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-214 142	-214 142
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-214 142	-214 142
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	249	249
	Skattefordran	0	15 347
	Klientmedel hos SBC	348 793	530 868
	Fordringar	1 625	0
	Fordringar kreditfakturor	348	0
	Räntekonto hos SBC	325 065	0
		676 080	546 464

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 412 073	1 397 998
	Reservering enligt stadgar	268 500	268 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-242 663	-254 425
	Vid årets slut	1 437 910	1 412 073



 4G
 ES
 2B IF

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	0	1 000 000	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	4 656 750	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	1 945 000	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	971 213	Löst
Nordea	0,700 %	3 394 386	3 394 386	2024-04-17
Nordea	0,700 %	4 600 250	0	2024-04-17
Nordea	0,000 %	3 908 716	0	2024-02-21
Summa skulder till kreditinstitut		11 903 352	11 967 349	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-142 988	
		11 903 352	11 824 361	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 750 000	14 750 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	12 387	17 982
Avgifter och hyror	150 594	118 484
Tvättstuga	0	0
	162 981	136 466

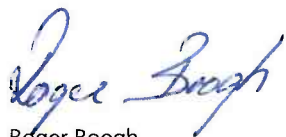
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat en omläggning av arbetet kring förvaltning och skötsel av våra fastigheter, gemensamma lokaler och gemensamma uteplatser. Målsättningen är att alla medlemmar ska vara engagerade.

Handwritten notes:
BB
BB 14 64
ES
BB IF

Styrelsens underskrifter

Strängnäs den 24 / 4 2022



Roger Boogh
Ordförande



Birgitta Bergström
Ledamot



Ingrid Kerstin Frennesson
Ledamot



Henry Kvael
Ledamot

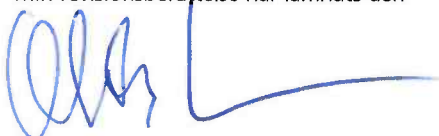


Erik Sundberg
Ledamot



Björn Knut Olof Sundell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2022



Mats Johansson
Intern revisor