

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Gunnareds Kyrkby
Org nr: 769613-1601



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gunnareds Kyrkby
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 272 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 347 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 117:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 22 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	10
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	22

Total tomtarea 5 526 m²

Total bostadsarea 1 564 m²

Årets taxeringsvärde	21 581 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 581 000 kr

Riksbyggen kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning/Gräsytor	Edvins Fastighetservice
Kabel-TV	ComHem
El	Din El
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Elöverföring	Göteborg Energi Nät AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Revision	KPMG AB
Underhållsplan	HSB Göteborg
Vatten/Avlopp/Avfall	Göteborg Stad/Kretslopp

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 105 tkr och planerat underhåll för 236 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Arbeten med underhållsplanen kan komma att variera i kostnad och tid.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning av ledningarna	28 875
Underhåll tak, hängrännor och fasadtvätt	199 975
Byte sand	7 400

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte leksand	Varje år	
Oljning trätrappor	Varje år	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lalith De Silva	Ordförande	2022
Shien Jamal Rezaii	Sekreterare	2022
Cecilia Dahlberg	Vice ordförande	2022
Niklas Bryngelsson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vladimir Guerra Fassio	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG Göteborg Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Jacqueline Rivero Amigo
Makrina Dosanu

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 899 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 583	1 585	1 605	1 598	1 569
Resultat efter finansiella poster	74	284	211	330	292
Resultat exklusive avskrivningar	347	556	484	602	564
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	177	386	314	432	394
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	109	109	109	109	109
Balansomslutning	33 307	33 394	33 196	33 317	33 329
Soliditet %	37	36	36	35	34
Likviditet %	771	704	662	670	563
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	899	885	885	877	864
Bränsletillägg, kr/m ²	64	74	80	84	80
Driftkostnader, kr/m ²	583	459	491	445	400
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	432	355	355	380	338
Ränta, kr/m ²	132	143	140	122	185
Underhållsfond, kr/m ²	183	225	220	248	205
Lån, kr/m ²	13 249	13 340	13 421	13 651	13 847

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 407 500	352 044	1 139 988	283 757
Disposition enl. årsstämmobeslut			283 757	-283 757
Reservering underhållsfond		170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-236 250	236 250	
Årets resultat				74 485
Vid årets slut	10 407 500	285 794	1 489 995	74 485

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 423 745
Årets resultat	74 485
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	236 250
Summa	1 564 480

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 564 480**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 583 182	1 585 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 133	57 943
Summa rörelseintäkter		1 639 315	1 643 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-912 202	-717 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 415	-112 099
Personalkostnader	Not 6	-44 382	-40 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-272 304	-272 304
Summa rörelsekostnader		-1 366 304	-1 142 266
Rörelseresultat		273 012	500 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		8 471	6 828
Räntekostnader fastighetslån		-206 997	-224 036
Summa finansiella poster		-198 526	-217 208
Resultat efter finansiella poster		74 485	283 757
Årets resultat		74 485	283 757

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 671 231	29 943 535
Summa materiella anläggningstillgångar		29 671 231	29 943 535
Summa anläggningstillgångar		29 671 231	29 943 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 866	946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	57 800	38 686
Summa kortfristiga fordringar		60 666	39 632
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 575 359	3 411 079
Summa kassa och bank		3 575 359	3 411 079
Summa omsättningstillgångar		3 636 025	3 450 711
Summa tillgångar		33 307 256	33 394 246

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	10 407 500	10 407 500	
Fond för yttre underhåll	285 794	352 044	
Summa bundet eget kapital	10 693 294	10 759 544	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 489 995	1 139 988	
Årets resultat	74 485	283 757	
Summa fritt eget kapital	1 564 480	1 423 745	
Summa eget kapital	12 257 774	12 183 289	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 277 750	13 702 000
Summa långfristiga skulder	13 277 750	13 702 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 443 000	7 161 750
Leverantörsskulder	39 864	42 796	
Skatteskulder	77 456	78 130	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	211 412	226 282
Summa kortfristiga skulder	7 771 732	7 508 958	
Summa eget kapital och skulder	33 307 256	33 394 246	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 405 320	1 384 560
Bränsleavgifter, bostäder	100 085	115 585
Vattenavgifter	77 777	85 142
Summa nettoomsättning	1 583 182	1 585 287

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	52 800	52 800
Överlåtelse och pantintäkter	1 666	3 276
Övriga intäkter	1 667	294
Summa övriga rörelseintäkter	56 133	56 370

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-236 250	-162 256
Reparationer	-104 825	-31 189
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 622	-39 787
Försäkringspremier	-17 032	-16 718
Kabel- och digital-TV	-75 902	-75 537
Serviceavtal	0	-3 988
Obligatoriska besiktningar	0	5 376
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 481	0
Snö- och halkbekämpning	-45 000	-42 500
Ersättningar till hyresgäster	0	-9 819
Förbrukningsinventarier	-8 232	-6 904
Vatten	-51 197	-60 472
Fastighetsel	-8 127	5 255
Uppvärmning	-231 333	-185 378
Sophantering och återvinning	-35 677	-37 681
Förvaltningsarvode drift	-48 524	-55 695
Summa driftskostnader	-912 202	-717 294

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-9 556	-759
Förvaltningsarvode administration	-86 869	-71 576
Lokalkostnader	0	-300
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 987	-15 156
Kreditupplysningar	-120	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 666	-2 346
Kontorsmateriel	-2 290	-1 441
Konsultarvoden	-1 762	0
Bankkostnader	-3 040	-2 045
Övriga externa kostnader	-1 000	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-137 415	-112 099

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-33 000	-30 000
Arvode till valberedning	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-8 382	-7 569
Summa personalkostnader	-44 382	-40 569

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning byggnader	-256 071	-256 071
Avskrivning markanläggningar	-2 163	-2 163
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 070	-14 070
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-272 304	-272 304

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 725 561	29 725 561
Mark	2 750 000	2 750 000
Tillkommande utgifter	140 704	140 704
Markanläggning	43 259	43 259
	32 659 524	32 659 524
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 659 524	32 659 524
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 587 215	-2 331 145
Tillkommande utgifter	-98 492	-84 421
Markanläggningar	-30 282	-28 119
	-2 715 989	-2 443 685
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-256 071	-256 071
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 070	-14 070
Årets avskrivning markanläggningar	-2 163	-2 163
	-272 304	-272 304
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 988 293	-2 715 989
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 671 231	29 943 536
Varav		
Byggnader	26 882 275	27 138 346
Mark	2 750 000	2 750 000
Tillkommande utgifter	28 142	42 213
Markanläggningar	10 814	12 977
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 581 000	21 581 000
Totalt taxeringsvärde	21 581 000	21 581 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 560 000</i>	<i>17 560 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 021 000</i>	<i>4 021 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 714	17 032
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 099	938
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 186	18 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 802	1 762
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 800	38 686

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 278	1 507
Bankmedel, SBAB	3 015 730	2 535 089
Transaktionskonto, Swedbank	539 957	874 483
Swedbank, Swiftkonto	17 394	0
Summa kassa och bank	3 575 359	3 411 079

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	20 720 750	20 863 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 443 000	-7 161 750
Långfristig skuld vid årets slut	13 277 750	13 702 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
**SWEDBANK	1,02%	2022-10-25	7 300 000,00	0,00	0,00	7 300 000,00
SWEDBANK	0,79%	2023-11-24	6 545 000,00	0,00	68 000,00	6 477 000,00
SWEDBANK	1,11%	2024-11-25	7 018 750,00	0,00	75 000,00	6 943 750,00
Summa			20 863 750,00	0,00	143 000,00	20 720 750,00

*Senast kända räntesatser

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om totalt 7 300 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig*

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 143 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 420 750 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	24 795	36 592
Upplupna elkostnader	1 351	2 517
Upplupna vattenavgifter	9 200	9 200
Upplupna värmekostnader	31 960	24 073
Upplupna kostnader för renhållning	5 600	5 600
Upplupna revisionsarvoden	7 500	5 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 006	142 919
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 412	226 401

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 800 000	21 800 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

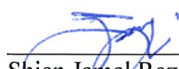
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-03-16



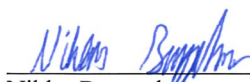
Lalith De Silva



Shien Jamal Rezaii



Cecilia Dahlberg



Niklas Bryngelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-07-22

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gunnareds Kyrkby, org. nr 769613-1601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gunnareds Kyrkby för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 Brf Gunnareds Kyrkby för år 2021 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 förlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 22/3 2022

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Styrelsens ord

Ordföranden har ordet (Personlig reflektion)

2021-01-01 – 2021-12-31

Som ordförande har jag tillsammans med övriga styrelsemedlemmar under 2021 genomfört flera projekt enligt underhållsplanen. Vi har haft som mål att fräscha till området och behålla det rent och fint vilket uppskattats mycket av våra medlemmar och även våra gäster.

Dessa arbeten har genomfört:

- Edvins fastighetsservice AB har utfört flertalet arbeten: spolning av tak och väggfasad. De har även rengjort hängrännor och bytt sanden i sandlådan.
- Cleanpipe har rengjort avloppssystemet i varje lägenhet.
- Målning av olja har utförts av föreningens medlemmar i både trappuppgång och loftgång.
- Vi har monterat nya skyltar för bättre anvisning till området.
- HH 32 och 36 har fått nya ventilationsfläkt monterade.
- Föreningen har omförhandlat ett lån hos Swedbank med bättre räntevillkor.

Under året förlorade vi en brevlåda och flera bilinbrott skedde och därför bestämde vi oss för att köpa in övervakningskameror. Dessa har monterats för att övervaka parkeringsplatser och brevlådor vilket vi tror bidrar till en tryggare plats för medlemmarna. Vi har även satt in nya lampor på parkeringsplatsen vilket ger mer belysning till området.

Edvins fastighetsservice fortsätter att sköta området vilket de gör helt fantastiskt. Både styrelsen och medlemmarna i föreningen är väldigt tacksamma över det jobb som de utför.

Föreningen har fått nya medlemmar i HH40 som flyttade in i september. Vi har välkomnat våra nya grannar med möte och information om våra trivselregler.

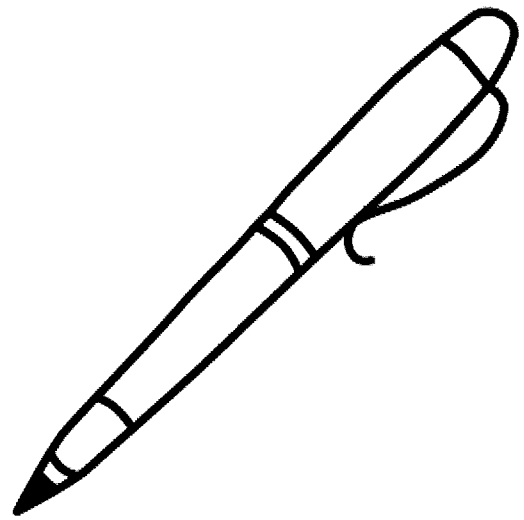
I år kunde vi gå på det planerade julbordet på Radisson Blue och vi hade en mycket trevlig kväll tillsammans med många av föreningens medlemmar.

Ordförande Lalith De Silva vill tacka sekreterare Shien, vice ordförande Cecilia, ledamot Nicklas och suppleant Vladimir för deras deltagande i styrelsen. Jag uppskattar all hjälp från styrelsemedlemmarna. Stort tack till Riksbyggens ekonom och förvaltare för all deras hjälp. De utför ett underbart jobb för föreningen.

Resultatet för 2021 har blivit lite mindre på grund av för höga kostnader för underhållsarbete och reparationer. Slutligen kan vi framhålla att det varit ett aktivt år och nu är vårt mål att följa nästa års underhållsplan med dess projekt. Styrelsen ser positivt fram emot år 2022.

.....

Lalith De Silva (Ordförande) BRF Gunnareds kyrkby



BRF Gunnareds Kyrkby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gunnareds Kyrkby i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860