

Styrelsen för Brf Kyrkspiran

Org.nr: 769608-7175

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kyrkspiran med säte i Göteborg org.nr. 769608-7175 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masthugget 1:4	2002-02-09	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	159
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 051
Totalt 28 objekt		2 210

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 16 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Masthugget GA:11	G:A		25 / 100	Gårdsutrymme och soprum i markplanet

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joel Strömberg	Ordförande	2023-06-27	
Thomas Bjering	Ledamot	2024-06-28	
Klaes Håkan Bejmer	Ledamot	2021-05-28	2024-06-28
Dennis Andersson	Ledamot	2023-06-27	
George Schedin	Ledamot	2020-06-26	2024-06-28
Oskar Väärt	Ledamot	2024-06-28	
Jimmy Nilsson	Ledamot	2023-06-27	
Andreas Martinsson	Ledamot	2024-06-28	
Anna Rosén	Ledamot	2022-06-03	2024-06-28
Anton Bodén	Ledamot	2021-05-28	2024-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Strömberg, Jimmy Nilsson och Dennis Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Bjering, Dennis Andersson, George Schedin, Jimmy Nilsson, Anton Bodén och Joel Strömberg.

Revisorer har varit: Peeter Gustafsson vald av föreningen, samt Carina Westlund Myrén från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Bejmer (sammanställande) och Ulla Forsén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 31 medlemmar varav 20 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-29.

Under 2023 slutfördes det så kallade "ROT-projektet" som föreningen arbetat med under flera år.

I och med projektet har föreningens stora underhållsbehov omhändertagits och åtgärdats. Utöver en hel del standardhöjande åtgärder så som hissinstallation till Plantagegatan 15 och fasadrenovering, har fyra nya vindslägenheter byggts på våning 6.

En mer detaljerad lista på genomförda åtgärder finnes nedan. Föreningen står således i ett gynnsamt läge i förhållande till underhållsbehoven, då det mesta som behövde göras är gjort. Efter färdigställande av projektet har även en ny underhållsplan tagits fram.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av källare, Plantagegatan 15
2024	Brandåtgärder i hyreslokal
2023	Fullständig renovering i en hyreslokal bottenvåning Plantagegatan 13
2023	Slutförande av ROT projekt
2023	Nya underhållsplan framtagna
2022	Del 1 av ventilations projektet genomförd
2022	Nytt tak och takkonstruktion
2022	Hiss på Plantagegatan 15
2022	Ny fjärrvärmeanläggning har installerats
2022	Fem nya rum i gamla pigtrapphuset PG13
2022	Fyra vindsvåningar uppfördes
2022	Fasaden ut mot Plantagegatan har totalrenoverats
2022	En ny källare med källarförråd uppfördes

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Cykelförråd
2025	Underhåll av trapphus, Plantagegatan 13
2025	Balkongbesiktning

I och med ROT-projektet har föreningens stora underhållsbehov tagits om hand. Föreningen har utökats med fyra hushåll och en boyta på 340 kvadratmeter, som på sikt kommer innebära fördelar för föreningens ekonomi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	109	-423	142	247	263
Skuldsättning, kr/kvm	9 370	9 418	9 466	6 149	4 211
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 096	10 148	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	19	11	7
Energikostnad, kr/kvm	164	153	148	173	145
Årsavgifter, kr/kvm	714	688	632	621	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	71	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	893	865	752	749
Nettoomsättning, tkr	1 838	1 686	1 336	1 403	1 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 000	-1 840	-3 851	-178	137
Soliditet, %	73	73	71	69	80

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader samt fortsatt höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -298 962 kr, som kan härledas till engångskostnader i form av reparationer och planerat underhåll.

Likvida medel vid årets slut är 1 381 767kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 109 kr/m² och har ökat jämfört med föregående år, en höjning av årsavgiften med 5% gjordes 2025-01-01 för att öka upp sparandet ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 460 239	0	0	32 460 239
Kapitaltillskott/extra insats, kr	3 124 703	0	0	3 124 703
Upplåtelseavgifter, kr	26 188 297	0	0	26 188 297
Underhållsfond, kr	0	94 000	0	94 000
S:a bundet eget kapital, kr	61 773 239	94 000	0	61 867 239
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 021 842	-1 934 270	0	-3 956 112
Årets resultat, kr	-1 840 270	1 840 270	-999 811	-999 811
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 862 112	-94 000	-999 811	-4 955 923
S:a eget kapital, kr	57 911 127	0	-999 811	56 911 316

* Disposition av föregående års underhåll enligt stämmans beslut. Avsättning till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråkande skett med 26 000kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 956 112
Årets resultat, kr	-999 811
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 955 923

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	234 000
Balanseras i ny räkning, kr	-4 861 923

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 838 208	1 685 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	269 736	287 199
Summa Rörelseintäkter		2 107 944	1 972 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 361 423	-2 027 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 468	-141 148
Personalkostnader	Not 6	-56 573	-89 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-870 644	-878 690
Summa Rörelsekostnader		-2 375 108	-3 136 906
Rörelseresultat		-267 164	-1 163 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 708	2 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-737 355	-678 362
Summa Finansiella poster		-732 647	-676 301
Resultat efter finansiella poster		-999 811	-1 840 270
Resultat före skatt		-999 811	-1 840 270
Årets resultat		-999 811	-1 840 270

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	76 652 783	77 523 427
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		76 652 783	77 523 427
Summa Anläggningstillgångar		76 652 783	77 523 427

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 493 896	1 962 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	88 328	96 274
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 582 224	2 059 056

Kassa och bank

Kassa och bank		40 656	33 873
<i>Summa Kassa och bank</i>		40 656	33 873

Summa Omsättningstillgångar**1 622 879****2 092 930****Summa Tillgångar****78 275 662****79 616 357**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 648 536	58 648 536
Kapitaltillskott	3 124 703	3 124 703
Fond för yttre underhåll	94 000	0
Summa Bundet eget kapital	61 867 239	61 773 239

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 956 112	-2 021 843
Årets resultat	-999 811	-1 840 270
Summa Ansamlad förlust	-4 955 923	-3 862 112

Summa Eget kapital

56 911 316 **57 911 127**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 750 000	6 861 057
Summa Långfristiga skulder		4 750 000	6 861 057

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 956 872	13 952 631
Leverantörsskulder		205 009	521 334
Skatteskulder		6 097	8 083
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	93 513	45 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	352 855	316 835
Summa Kortfristiga skulder		16 614 346	14 844 173

Summa Skulder

21 364 346 **21 705 230**

Summa Eget kapital och skulder

78 275 662 **79 616 357**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-267 164	-1 163 969
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	870 644	878 690
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	870 644	878 690
Erhållen ränta	4 708	2 061
Erlagd ränta	-735 937	-657 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-127 749	-940 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	64 273	428 834
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-235 486	-2 113 020
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-171 213	-1 684 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-298 962	-2 625 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-454 473
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-454 473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-106 816	-106 816
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 816	-106 816
Årets kassaflöde	-405 778	-3 186 348
Likvida medel vid årets början	1 787 545	4 973 893
Likvida medel vid årets slut	1 381 767	1 787 545

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 1,30%

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-300	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-10 605
	Administrationskostnader	-10 684	-12 503
	Extern revision	-24 500	-22 095
	Konsultkostnader	-40 459	-81 682
	Föreningsverksamhet	-6 465	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 060	-14 263
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 468	-141 148
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 500	-84 000
	Övriga arvoden	0	0
	Sociala avgifter	-12 073	-5 428
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 573	-89 428
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-870 644	-878 690
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-870 644	-878 690
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 708	2 061
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 708	2 061
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-737 355	-678 261
	Övriga räntekostnader	0	-101
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-737 355	-678 362

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 140 935	66 626 058
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 620 000	14 620 000
	Årets investeringar	0	514 877
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	81 760 935	81 760 935
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 237 508	-3 358 818
	Årets avskrivningar	-870 644	-878 690
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 108 152	-4 237 508
	Utgående redovisat värde	76 652 783	77 523 427
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 558 000	1 558 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	764 000	764 000
	Summa	55 722 000	55 722 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 854 000	36 854 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	36 854 000	36 854 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	127 062	127 062
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	127 062	127 062
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-127 062	-127 062
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-127 062	-127 062
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 341 112	1 753 672
	Övriga fordringar	152 784	209 111
	Summa Övriga fordringar	1 493 896	1 962 783

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 328	96 274
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	88 328	96 274

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,59%	2025-02-04	3 103 693	0
Stadshypotek	3,59%	2025-01-30	3 683 000	433 000
Stadshypotek	3,59%	2025-01-30	2 309 122	23 564
Stadshypotek	2,33%	2025-03-30	2 111 057	83 252
Stadshypotek	4,09%	2026-10-30	4 750 000	0
Stadshypotek	3,34%	2025-02-10	4 750 000	0
			20 706 872	539 816

Långfristig del	4 750 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 956 872
Kortfristig del	15 956 872
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	539 816
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 159 264
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Depositioner	30 000	0
Momsskuld	21 888	6 176
Övriga kortfristiga skulder	41 625	39 114
<i>Summa Övriga skulder</i>	93 513	45 290

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	184 970	139 298
Upplupna räntekostnader	92 291	90 873
Övriga upplupna kostnader	75 594	86 664
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	352 855	316 835

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kyrkspiran, org.nr. 769608-7175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kyrkspiran för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kyrkspiran för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Peeter Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kyrkspiran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOEL STRÖMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:59:35



THOMAS BJERING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:24:40



DENNIS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:09:39



OSKAR VÄÄRT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 14:43:36



JIMMY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:25:48



ANDREAS MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 10:56:28



PEETER GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:57:11



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:51:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kyrkspiran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PEETER GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:56:09



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:51:26

