



# Årsredovisning 2020

Brf Kyrkbacken i Solna

769619-2223



# Årsredovisning

för

## Brf Kyrkbacken i Solna

769619-2223

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	16

M

MS  
K.O  
KB  
~~S~~  
MA

Styrelsen för Brf Kyrkbacken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2008-08-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-20.

Föreningens fastigheter förvärvades 2009-10-22 och utgör fastigheterna Sunnan 10, Sunnan 11 och Sunnan 13. Fastigheterna består av 11 flerbostadshus på Kyrkbacken 1-35, 169 62 Solna.

### Värdeår

Fastigheterna byggdes 1973 och har värdeår 1973.

Föreningens tre fastigheter står på fri grund, tomt med äganderätt, tomtarealen uppgår till 20.651 m<sup>2</sup>.

Den totala byggnadsytan uppgår till 22 958 m<sup>2</sup>, varav 22 518 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 440 m<sup>2</sup> lokalyta.

### Stadgar.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2020-07-29.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Solna

### Lägenheter - Lokaler och Förråd

Föreningen består av 314 bostadslägenheter varav 270 st upplåtna med bostadsrätt och 44 st med hyresrätt.

Under 2019 och 2020 har arbete pågått med att konvertera lokalytor till bostadsrätter, arbetet beräknas vara klart under sista kvartalet 2021. Av dessa lägenheter var 6 st sålda vid årsskiftet 2020-12-31 och 9 under produktion.

M

M.S  
K.O  
UB  
A  
MA

**Lokaler:** Föreningen har två lokalhyresgäster

**Förråd:** Inom föreningen finns 69 st extraförråd för uthyrning till medlemmar.

**Lägenhetsfördelning**

<u>Antal</u>	<u>M2</u>	<u>LGH-typ</u>
23	18,5	1 R m kokvrå
1	29	1 ROK
1	33	1 ROK
1	38	1 ROK
2	39,0	1 ROK
38	48,0	1,5 ROK
2	49,5	1,5 ROK
1	46	2 ROK
1	47	2 ROK
1	48	2 ROK
22	62,5	2 ROK
37	64,0	2 ROK
7	66,5	2 ROK
1	74	2,5 ROK
1	79,5	3 ROK
2	80,0	3 ROK
115	80,5	3 ROK
6	84,0	3 ROK
1	97,5	4 ROK
1	98,0	4 ROK
1	98,5	4 ROK
23	99,0	3+1 ROK
26	99,0	4 ROK

**Tot 314**

**Försäkring.**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg, varje medlem behöver därför själva teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

**Fastighetens tekniska status.**

Föreningen arbetar utifrån en underhållsplan som tagits fram under 2014 som sträcker sig 20 år framåt. Underhållsplanen håller på att uppdateras.

**Fastighetsförvaltning:**

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel:  
Markskötsel, vinter- och sommarunderhåll:

Driftia Förvaltning AB  
Bengt Lundqvist Entreprenad.

**Ekonomisk förvaltning:**

Avgifts- och hyresavisering, lägenhetsregister

Princip Redovisning AB  
info@principredovisning.se

M

M.S  
K.O  
CB  
A  
MA

### **Föreningslokal, Styrelserum.**

Lokalen är 111 m<sup>2</sup> och finns på Kyrkbacken 12, källarplan. Under året har vi inte haft några öppettider, detta med anledning av Corona. Däremot har vi bokat in tider för att kunna lämna ut nycklar och vara behjälpliga på annat sätt.

### **Sophusen.**

Föreningen har 1 st sophus att använda för hushållsavfall. Arbete med att hitta ett alternativ för att sortera matavfall pågår.

### **Hagalunds samfällighetsförening:**

Brf Kyrkbacken i Solna ingår i Hagalunds samfällighet. Föreningen är med 9,8% (10 andelar av 102) delaktig i samfälligheten tillsammans med Solna Stad och övriga fastighetsägare i Hagalund. Samfälligheten har till ansvar att ta hand om de delar av området som räknas som gemensamhetsytor, t.ex. loftgångarna vid Willys, skärmtak, trappor med mera inom närområdet i Hagalund.

### **Gemensamma utrymmen:**

I föreningen finns en gästlägenhet som bostadsrättsägarna kan få hyra, lägenheten har sex sovplatser och ett komplett kök. Föreningen tillhandahåller också en lokal för uthyrning.

### **Trädgårdsgrupper**

Varje gård har numera en egen trädgårdsgrupp som arbetar för att hålla sina gårdar snygga och trevliga. Föreningen har ansvar för viss yta och trädgårdsgrupperna fokuserar mer på planteringar och rabatter.

### **Organisationsanslutning:**

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året arbetat med upprustning av fastigheten, de största åtgärderna framgår av nedanstående sammanställning:

- \* Förrådstillbyggnad
- \* Belysning på innergårdar
- \* Byte av cylindersystem
- \* Garantiåtgärder från SEHED
- \* Konvertering av lokaler till bostäder

### **Förrådstillbyggnad**

Flertalet nya förråd har byggts.

### **Belysning**

Vi har bytt ut och förbättrat belysningen på gårdar och gångar runt vår förening. Detta som ett steg i att öka tryggheten för de boende.

### **Cylinderbyte**

Vi har bytt ut våra gemensamma cylindrar i våra lås, då det har varit flera nycklar på vift, samt en del inbrott. Detta har vi gjort för att öka säkerheten i våra byggnader.

M

COB F.O  
M.S  
MA

### **Garantiarbeten SEHED**

Arbetet avser åtgärder på fönster som installerades i samband med renoveringen av hela fastigheten under åren 2015-2019

### **Konvertering - lokalyta till bostäder**

Arbetet fortgår med konverteringen av lokaler till lägenheter. Som det ser ut nu kommer det bli totalt 15 stycken nya lägenheter. Vid årsskiftet 2020 var 6 av dessa klara och sålda, arbete pågår med 4 som förväntas bli klara under våren 2021, samt ytterligare 5 som förväntas bli klara under hösten 2021.

### **Fiberinstallation**

Inom föreningen har de bostadsrättsinnehavare som så önskat kunnat installera fiber. Föreningen har valt att installera i de flesta hyresrätter som en investering för framtiden. Det innebär att man istället för att använda kabeluttaget nu kan beställa fiber direkt.

### **Arborister/Träd**

Vi har anlitat en arboristfirma som har gått igenom samtliga våra träd och gjort en trädvårdsplan. Detta gjordes under hösten och därför har inte själva arbetet med åtgärder börjat ännu utan kommer ske under våren 2021.

### **Föreningens ekonomi**

Årets resultat visar en förlust på -5 239 480 kr. En felbokföring föregående år gällande inbetalda insatser för nya lägenheter påverkade föregående års resultat felaktigt positivt. I bokslutsarbetet 2020 har därför motsvarande belopp (1 283 040 kr) rättats genom en minskning av årets intäkt och ombokats till balansräkningen. Mht detta skulle årets förlust i stället vara -3 956 440 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 531 657 kr vilket är en bokföringsmässig post som påverkar resultatet men inte likviditeten. Tar man hänsyn till/bortser från denna post skulle årets resultat bli positivt på 5 575 217 kr.

Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter samt föreningens försäljning av de nybyggda lägenheterna ökar föreningens likvida medel men inte föreningens resultat.

Styrelsen har under året omförhandlat föreningens fastighetslån och därmed kunna sänka räntekostnaden avsevärt. Föreningen har amorterat 860 205 kronor under året och räknar med motsvarande amortering under nästa år.

Någon avgiftshöjning är inte planerad under 2021.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets början 369 medlemmar och vid årets slut 377 medlemmar. Under året har 31 överlåtelser skett varav 6 st av de nybyggda lägenheterna samt 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 44 hyreslägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av gällande prisbasbelopp f.n. 1 183 kr Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet f.n. 473 kr.

M

KB K.O  
AE M.S  
MAA

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Skottheim	Ordförande
Kerstin Berg	Sekreterare
Magnus Ask	Kassör
Kristoffer Olsson	Ledamot
Andreas Souropetsis	Ledamot
Vanessa Grapenstedt	Ledamot, avgick under året
Sima Taheri	Ledamot, avgick under året
Svitlana Madamova	Suppleant
Gao Jianbiao	Suppleant

Till revisorer valde föreningsstämman:

Ordinarie externrevisor	Mats Lehtipalo	ADECO Revisorer KB
Extern revisorsuppleant	Birger Nordmark	ADECO Revisorer KB

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 26 st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett antal bygg- och övriga arbetsmöten.

Föreningens firma tecknats av två ledamöter i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	19 055	19 841	18 990	18 901	18 892
Resultat efter finansiella poster	-5 239	-2 696	-8 349	-3 742	-3 541
Soliditet (%)	51	51	51	55	58

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	255 766	35 683	3 287	-30 017	-2 696	262 023
Ökning av insatskapital	2 005	3 315				5 320
Disposition av föregående års resultat:			-2 535	-161	2 696	0
Årets resultat					-5 239	-5 239
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>257 771</b>	<b>38 998</b>	<b>752</b>	<b>-30 178</b>	<b>-5 239</b>	<b>262 103</b>

M

KB K.O  
M.S  
MA



**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-30 177 956
årets förlust	-5 239 480
	<b>-35 417 436</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	932 883
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-751 632
i ny räkning överföres	-35 598 687
	<b>-35 417 436</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*M*

*CCB K.O*  
*✶ M.S*  
*MA*

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	17 771 807	19 840 569
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>17 771 807</b>	<b>19 840 569</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-9 764 467	-11 130 506
Övriga förvaltningskostnader	4	-1 033 013	-1 042 341
Personalkostnader	5	-320 036	-168 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 531 657	-6 235 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 649 173</b>	<b>-18 576 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 877 366</b>	<b>1 263 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 489	18 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 371 603	-3 978 612
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 362 114</b>	<b>-3 959 997</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 239 480</b>	<b>-2 696 019</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 239 480</b>	<b>-2 696 019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 239 480</b>	<b>-2 696 019</b>

M

KOB K.O  
M.S  
M.P

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	500 135 286	508 029 234
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 012 734	475 545
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	110 311	847 831
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>501 258 331</b>	<b>509 352 610</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>501 258 331</b>	<b>509 352 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 604 365	24 844
Övriga fordringar		0	243 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		519 002	333 608
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 123 367</b>	<b>601 945</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 496 601	2 275 208
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 496 601</b>	<b>2 275 208</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 619 968</b>	<b>2 877 153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>519 878 299</b>	<b>512 229 763</b>

M

OK f.o  
M.S  
MA

## Balansräkning

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		296 768 906	291 448 906
Fond för yttre underhåll		751 632	3 286 808
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>297 520 538</b>	<b>294 735 714</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-30 177 956	-30 017 113
Årets resultat		-5 239 480	-2 696 019
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-35 417 436</b>	<b>-32 713 132</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>262 103 102</b>	<b>262 022 582</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	70 548 104	247 297 828
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 548 104</b>	<b>247 297 828</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	176 749 689	860 170
Förskott från kunder		3 698 778	0
Leverantörsskulder		1 236 353	281 553
Skatteskulder		45 551	29 587
Övriga skulder		64 788	3 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 431 934	1 734 386
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>187 227 093</b>	<b>2 909 353</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

519 878 299                      512 229 763

*M*

*UB E.O*  
*R M.S*  
*MA*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nya principer för 2020.

I balansräkningen ligger hela aviseringen för Q1 med. Aviseringen sker i december och avser Q1 2021.

#### Fond för yttre underhåll

För att säkerställa underhållet på föreningens fastigheter görs årligen avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Avsättningen sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker i resultatdispositionen och är en omföring mellan fritt eget kapital till bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivning tillämpas

	År
<b>Byggnad</b>	50-100
<b>Tillbyggnad</b>	50-100
<b>Inventrier</b>	10
<b>Installationer</b>	10

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera **860 200** kr under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

M

UB FIO  
M.S  
MA

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	14 678 232	13 871 543
Hysesintäkter lokaler	15 500	63 578
Hysesintäkter bostäder	4 143 378	4 161 012
Hysesintäkter förråd	141 223	109 395
Hyror garage och parkeringsplatser	0	236 677
Gästlägenhet	12 700	22 000
Avgiftsbortfall	-24 894	0
Övriga intäkter	88 708	93 324
Rättelser inbetalda insatser föreg år (2019)	-1 283 040	1 283 040
	<b>17 771 807</b>	<b>19 840 569</b>

Uppllysning.

Rättelse av felaktigt bokförda insatser 2019.

Intäkterna är under 2020 minskade med 1 283 040 kr och ombokade mot Eget Kapital.

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	515 340	815 003
Trädgårdsskötsel	376 428	114 436
Snöröjning	49 500	188 018
Städning	262 428	287 486
Övriga fastighetskostnader	286 809	0
Hiss	298 017	0
Underhåll och reparation	1 606 097	3 521 579
Yttre skötsel/markarbete	103 813	0
Tvättsuga	108 420	0
El	1 664 945	1 737 174
Fjärrvärme	2 285 437	2 449 542
Vatten	405 456	402 405
Renhållning/återvinning	307 344	540 675
Fastighetsförsäkring	293 996	278 075
Internet och Kabel-Tv	83 118	0
Fiberinstallation	345 450	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	478 313	462 349
Övriga driftskostnader	293 556	540 715
Försäkringsskador	0	7 548
	<b>9 764 467</b>	<b>11 345 005</b>

Kostnaderna mellan åren blir missvisande på grund av ändrade konton och uppställning i noten.

M

UB F10  
M.S  
MA

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	50 000	52 440
Tele- och porttelefoni	86 544	68 166
Hyses och kundförluster	0	78 861
Ekonomisk förvaltning	262 500	258 307
Konsultarvoden	139 618	42 109
Advokatkostnader	227 782	130 508
Övriga försäljningskostnader	4 000	103 398
Medlemsmöten	20 332	25 633
Medlems- och föreningsavgifter	31 236	0
Övriga förvaltningskostnader	211 001	68 420
	<b>1 033 013</b>	<b>827 842</b>

Kostnaderna mellan åren blir missvisande på grund av ändrade konton och uppställning i noten.

#### Not 5 Styrelsearvode och löner

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	228 956	137 515
Övriga anställda	30 000	
	<b>258 956</b>	<b>137 515</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	61 080	30 836
	<b>61 080</b>	<b>30 836</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>320 036</b>	<b>168 351</b>

#### Not 6 Räntekostnader och ränteintäkter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	-2 363 415	-3 977 658
Ränteintäkter från bank	9 489	18 615
Dröjsmålsräntor	-8 188	-954
	<b>-2 362 114</b>	<b>-3 959 997</b>

M

UB f.o  
M.S  
MA

### Not 7 Byggnader och mark

I anskaffningsvärdet ingår mark med 100 722 661 kronor

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 042 005	397 467 559
Inköp	1 514 262	13 754 833
Omklassificeringar		128 819 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>541 556 267</b>	<b>540 042 005</b>
Ingående avskrivningar	-32 012 770	-25 833 930
Årets avskrivningar	-9 408 210	-6 178 840
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 420 980</b>	<b>-32 012 770</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500 135 287</b>	<b>508 029 235</b>
Taxeringsvärden byggnader	185 961 000	185 961 000
Taxeringsvärden mark	125 000 000	125 000 000
	<b>310 961 000</b>	<b>310 961 000</b>

### Not 8 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 130 900	1 130 900
Inköp	660 636	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 791 536</b>	<b>1 130 900</b>
Ingående avskrivningar	-655 355	-598 829
Årets avskrivningar	-123 447	-56 526
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-778 802</b>	<b>-655 355</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 012 734</b>	<b>475 545</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	847 831	128 937 135
Inköp		847 831
Omklassificeringar	-737 520	-128 937 135
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 311</b>	<b>847 831</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 311</b>	<b>847 831</b>

04

Ulf K.O  
M.S  
mm



### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån till kreditinstitut.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,72	2023-05-09	35 379 480	35 591 671
SBAB	0,72	2023-05-09	35 579 824	35 778 831
SBAB	1,74	2021-04-16	35 579 824	35 778 831
SEB	0,60	2021-11-28	35 826 165	35 826 165
SEB	0,60	2021-11-28	36 600 000	36 600 000
SEB	0,60	2021-11-28	19 387 500	19 637 500
SEB	0,61	2021-11-28	19 625 000	19 625 000
SEB	0,72	2021-10-28	29 320 000	29 320 000
			<b>247 297 793</b>	<b>248 157 998</b>

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 860 200 kr under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	249 901 000	249 901 000
<i>M</i>	<b>249 901 000</b>	<b>249 901 000</b>

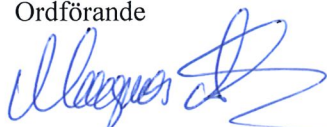
*UB f.o*  
*R M.S*  
*ms*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

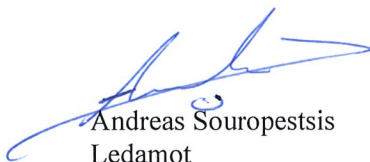
Solna 21/4 2021



Martin Skottheim  
Ordförande



Magnus Ask  
Ledamot



Andreas Souropestsis  
Ledamot

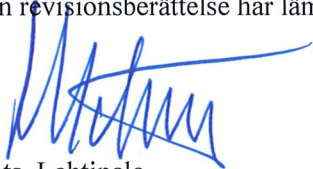


Kerstin Berg  
Ledamot



Kristoffer Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 26/4 2021



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor  
ADECO

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kyrkbacken i Solna  
Org.nr. 769619-2223

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkbacken i Solna för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

#### *Revisorers ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kyrkbacken i Solna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### ***Revisorers ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far