



Årsredovisning 2018

Brf Kyrkbacken i Solna

Org. 769619-2223



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Kyrkbacken 12, 169 62 Solna

Mail: styrelsen@brfkyrkbacken.se

www.brfkyrkbacken.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309. Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

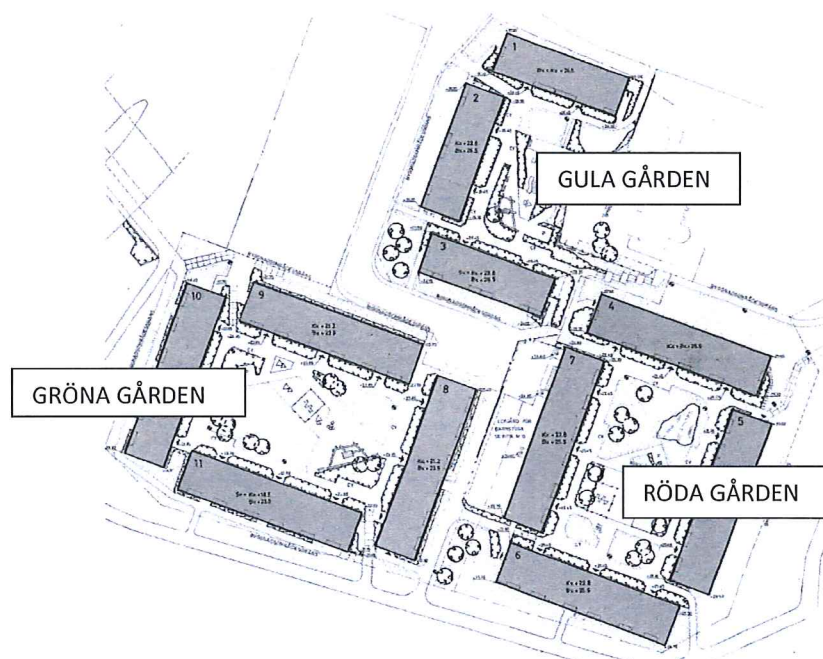
Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

Föreningens fastigheter förvärvades 2009-10-20 och utgör fastigheterna Sunnan 10, Sunnan 11 och Sunnan 13. Fastigheter består av 11 flerbostadshus på Kyrkbacken 1-35, 169 62 Solna. Fastigheterna byggdes 1973 och har värdeår 1973.

Föreningens tre fastigheter står på fri grund, tomt med äganderätt, tomtarealen uppgår till 20.651 m².

Den totala byggnadsytan uppgår till 22 958 kvm, varav 21 856 kvm utgör lägenhetsyta och 1 102 kvm lokalyta. Föreningen disponerar 82 parkeringsplatser hos Signalisten och boende rätt att hyra direkt av Hagalunden, 80 platser.



Lägenhetsfördelning

Antal	M2	LGH-typ
22	18,5	1 ROP
2	39,0	1 ROK
38	48,0	1 ROK
2	49,5	1 ROK
20	62,5	2 ROK
37	64,0	2 ROK
7	66,5	2 ROK
1	74	2 ROK
1	79,5	3 ROK
116	80,5	3 ROK
6	84,0	3 ROK
1	97,5	4 ROK
1	98,0	4 ROK
1	98,5	4 ROK
24	99,0	3+1 ROK
26	99,0	4 ROK

307 st

Av dessa lägenheter är 259 upplåtna med bostadsrätt och 48 med hyresrätt.

Föreningen hyr ut 1 st lokal och 36 st förråd.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-06-12. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

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.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetens tekniska status, föreningen arbetar utifrån en underhållsplan som tagits fram under 2014 som sträcker sig 20 år framåt. Den är framtagen med hjälp av SBC.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Föreningslokal, Styrelserum, Lokalen är 99 m2 och finns på Kyrkbacken 12, källarplan.

Sophusen, Föreningen har 1 sophus att användas för hushållsavfall. Det sophus som användes för grovsopor är för närvarande stängt. Kyrkbacken 4-8 samt 22-26 är utrustade med sopsug.

Markskötsel, Vinter- och sommarunderhåll har skötts av Green Landscaping AB.



Hagalunds samfällighetsförening, Brf Kyrkbacken i Solna är tvingade att vara med i Hagalunds samfällighetsförening. Föreningen är med 9,8% (10 andelar av 102) delaktig i samfälligheten tillsammans med Solna Stad och övriga fastighetsägare i Hagalund.

Organisationsanslutning, Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar och hyresgäster, föreningen hade vid årets början 362 medlemmar, 40 medlemmar har tillkommit under året, 35 medlemmar har avgått under året. och vid årets slut 367 medlemmar. Under året har 26 överlåtelse skett och 6 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 48 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av prisbasbeloppet f.n. 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet f.n. 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2018 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Lindqvist	Ordförande
Kerstin Berg	Sekreterare
Inez Fagerlund	Kassör
Bengt Thorselius	Ledamot
Sayit Öz	Ledamot (Avgått under året)
Hjalmar Håkansson	Ledamot (Avgått under året)
Giovanni Pattocchio	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 24 st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett antal bygg- och övriga arbetsmöten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året arbetat med upprustning av fastigheten i stort och de största åtgärderna som styrelsen arbetar med framgår av nedan sammanställning.

Pågående åtgärder	År
Tak- och fasadrenovering	2015-2018
Fönsterbyte	2015-2018
Balkongrenovering, utbyggnad och inglasning	2015-2018
Entrédörrar, källardörrar	2015-2018
Gårdsrenovering Röda Gården	2018
OVK (okulär ventilationskontroll)	2019

Underhållen som gjorts under 2018 är kopplade till de åtgärder som görs inom ramen för pågående renovering.

Kontrollansvarig för hela renoveringen är Lars Bjurström (L Bjurström Bygg & Konsult AB. Generalentreprenör är SEHED. Renoveringarna startade med Kyrkbacken 1-11 och slutfördes under Q4 2016. Renoveringen av Kyrkbacken 13-35 slutfördes under Q4 2017. Renovering av Gröna gården påbörjades Q3 2017 och beräknas slutföras under 2019.

Avslutad åtgärd under 2019

Gröna gården (Kyrkbacken 2-26), exkl. utestående besiktningsanmärkningar

Föreningen har en gästlägenhet som bostadsrättsägarna kan få hyra. Lokalen har 6 sovplatser och ett komplett kök.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror dels på att föreningen tagit upp nya lån under året där det uppstått stora kostnader för pantbrevsavgifter, även ökade räntekostnader till följd av nyupplåningen. Föreningen har också haft kostnader för utomhusytor som belastar resultatet för 2018. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på högre räntekostnader, högre kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 ökat vilket endast beror på att föreningen tagit nya lån, räntenivån för året är dock lägre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Sett till föreningens likviditetsflöde som förutom resultatet exklusive avskrivningar även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är förutom de nya lånen att föreningen under året har upplåtit 6 lägenheter och därmed fått in insatskapital. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från 1 januari 2019.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerade åtgärder	År
<u>Gröna Gården</u>	
Gårdsrenovering	2019
<u>Samtliga gårdar</u>	
Besiktningsåtgärder	2019
Målning av trapphus	2019
Konvertering av lokaler	2019-2020



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 574 295	25 646 187	1 783 544	-16 422 909	-3 741 797
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			751 632		
Balanseras i ny räkning				-4 493 429	3 741 797
Upplåtelser	5 040 782	8 517 642			
Årets resultat					-8 349 143
Belopp vid årets utgång	254 615 077	34 163 829	2 535 176	-20 916 338	-8 349 143

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	18 990	18 901	18 892	18 632	17 305
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-8 349	-3 742	-3 541	-1 334	-3 601
Soliditet, %	50,82	55,10	57,72	57,06	56,64
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	747	729	716	705	637
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 684	11 250	10 260	10 477	10 575
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 971	13 971	13 966	14 045	13 933
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,95	2,07	2,02	1,94	3,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	67	53	47	47	46

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-20 916 338
Årets resultat	-8 349 143
	-29 265 481
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	751 632
I ny räkning överföres	-30 017 113
	-29 265 481

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	18 989 945	18 901 212
Övriga rörelseintäkter	3	267 180	253 440
Summa rörelsens intäkter m.m.		19 257 125	19 154 652
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-14 502 592	-11 056 166
Övriga externa kostnader	5	-1 150 049	-865 624
Personalkostnader		-276 191	-416 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 354 317	-6 234 067
Summa rörelsens kostnader		-22 283 149	-18 572 458
Rörelseresultat		-3 026 024	582 194
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		50 066	-2
Räntekostnader		-5 373 185	-4 323 989
Summa finansiella poster		-5 323 119	-4 323 991
Resultat efter finansiella poster		-8 349 143	-3 741 797
Årets resultat		-8 349 143	-3 741 797



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	371 633 629	378 170 620
Inventarier, verktyg och installationer	7	532 071	606 397
Pågående nyanläggning	8	128 937 135	83 240 304
Summa materiella anläggningstillgångar		501 102 835	462 017 321
Summa anläggningstillgångar		501 102 835	462 017 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		88 245	120 338
Aktuell skattefordran		0	4 822
Övriga fordringar		34 617	27 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	795 487	770 623
Summa kortfristiga fordringar		918 349	922 959
Kassa och bank		13 607 216	3 184 031
Summa omsättningstillgångar		14 525 565	4 106 990
SUMMA TILLGÅNGAR		515 628 400	466 124 311

M

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	288 778 906	275 220 482
Yttre fond	2 535 176	1 783 544
Summa bundet eget kapital	291 314 082	277 004 026
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-20 916 338	-16 422 909
Årets resultat	-8 349 143	-3 741 797
Summa fritt eget kapital	-29 265 481	-20 164 706
Summa eget kapital	262 048 601	256 839 320
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	247 823 196	200 275 719
Summa långfristiga skulder	247 823 196	200 275 719
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 497 487	690 510
Leverantörsskulder	1 734 339	5 734 460
Aktuell skatteskuld	1 778	0
Övriga skulder	17 645	276 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 2 505 354	2 307 597
Summa kortfristiga skulder	5 756 603	9 009 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	515 628 400	466 124 311



KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 026 024	582 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 354 317	6 234 067
Erhållen ränta mm	50 066	-2
Erlagd ränta	-5 373 185	-4 323 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 994 826	2 492 270
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	32 093	-43 723
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-35 129	-113 497
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-4 000 121	4 244 324
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-51 881	367 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 049 864	6 946 631
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	257 000	-281 456
Pågående ombyggnation	-45 696 831	-42 855 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 439 831	-43 136 540
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	5 040 782	2 384 586
Inbetalda upplåtelseavgifter	8 517 642	5 128 838
Upptagna långfristiga lån	49 320 002	20 000 000
Amortering långfristiga lån	-965 546	-637 906
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	61 912 880	26 875 518
Förändring av likvida medel	10 423 185	-9 314 391
Likvida medel vid årets början	3 184 031	12 498 422
Likvida medel vid årets slut	13 607 216	3 184 031



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Föreningen tillämpar komponentuppdelning för redovisningen av fastigheten och nedan komponenter och avskrivningstider för avskrivning av fastigheten tillämpas:

	Nyttjande period	Återstående	Avskrivning
Stomme, grund	125 år	80 år	1,22%
Stomme, innerväggar	125 år	80 år	1,22%
El	60 år	15 år	5,88%
Värme, VVS	60 år	15 år	5,88%
Ventilation	25 år	23 år	4,00%
Övriga fastighetsdelar	100 år	55 år	1,75%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	13 418 071	12 960 229
	Hyresintäkter bostäder	4 212 046	4 572 899
	Hyresintäkter lokaler inkl fa skatt	245 576	291 002
	Hyresintäkter garage/p-pl	906 454	897 397
	Övriga hyresintäkter	207 798	179 685
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	18 989 945	18 901 212



NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättning	265 838	231 577
	Övriga intäkter	1 342	21 863
	Summa övriga rörelseintäkter	267 180	253 440
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel inkl tekniskförvaltning	908 704	485 330
	Städ	303 632	287 012
	Snöröjning	222 241	207 157
	Markskötsel	151 327	128 363
	El	1 755 766	1 725 473
	Fjärrvärme	2 606 933	2 742 755
	Vatten	447 451	461 491
	Sophämtning inkl samfällighetsavgift	582 526	550 363
	Försäkringsskador inkl självrisk	271 870	1 420 949
	Reparation och underhåll	4 987 541	1 045 774
	Försäkringspremie	256 335	245 428
	Fastighetsskatt	434 540	427 940
	Övriga driftkostnader	1 573 726	1 328 131
	Summa driftkostnader	14 502 592	11 056 166
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	254 514	263 809
	Medlemsmöten och likn.	31 243	29 750
	Övr försäljningskostnader	208 690	122 560
	Konsultarvoden	448 488	263 242
	Kostnader för obetalda hyror/avgifter	9 178	11 465
	Revisionsarvode	49 943	47 500
	Övriga externa kostnader	147 993	127 298
	Summa övriga externa kostnader	1 150 049	865 624

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	397 724 559	397 443 103
	Årets anskaffning	0	281 456
	Omklassificeringar	-257 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 467 559	397 724 559
	Ingående avskrivningar	-19 553 939	-13 432 477
	Årets avskrivningar	-6 279 991	-6 121 462
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 833 930	-19 553 939
	Utgående redovisat värde	371 633 629	378 170 620
	Redovisat värde byggnader	270 910 968	277 447 959
	Redovisat värde mark	100 722 661	100 722 661
	Summa redovisat värde	371 633 629	378 170 620
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	250 544 000	250 544 000
	varav byggnader:	174 852 000	174 852 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 130 900	1 130 900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 130 900	1 130 900
	Ingående avskrivningar	-524 503	-411 899
	Årets avskrivningar	-74 326	-112 604
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-598 829	-524 503
	Utgående redovisat värde	532 071	606 397
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde projekt	83 240 304	40 385 220
	Pågående projekt	45 696 831	42 855 084
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 937 135	83 240 304
	Utgående redovisat värde	128 937 135	83 240 304

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	229 227	210 339
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	61 760	60 676
	Förutbetald kostnad hyra garage	164 763	209 992
	Övriga förutbetalda kostnader	339 737	289 616
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	795 487	770 623

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år	1 497 487	690 510
	Amortering inom 2 till 5 år	5 789 948	2 762 040
	Amortering efter 5 år	242 033 248	197 513 679
	Summa långfristiga skulder	247 823 196	200 275 719

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-08-15	0,79	183 826	35 962 665
SBAB	2020-04-16	1,50	196 009	35 787 688
SBAB	2020-04-16	1,50	183 826	35 962 665
SBAB	2021-04-16	1,74	183 826	35 962 665
SBAB	2019-08-15	5,01	0	36 600 000
SBAB	2019-09-03	0,89	500 000	19 875 000
SBAB	2019-01-10	0,72	250 000	19 850 000
SBAB	2019-07-15	0,71	0	29 320 000
Summa			1 497 487	249 320 683
Avgår kortfristig del				1 497 487
Summa långfristiga skulder				247 823 196

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	1 291 563	1 417 924
	Uppl räntekostnad	253 900	164 801
	Uppl el och fjärrvärme	517 754	544 170
	Övriga upplupna kostnader	442 137	180 702
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 505 354	2 307 597



NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	249 901 000	201 292 000
	Summa ställda säkerheter	249 901 000	201 292 000

Stockholm 2019-03-26

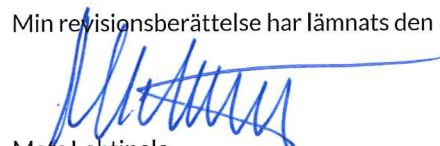

Kerstin Berg


Inez Fagerlund


Bengt Thorselius


Erik Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 19.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorns 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 revisionssed 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:

UU

- 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
- 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 2018 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorns 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.

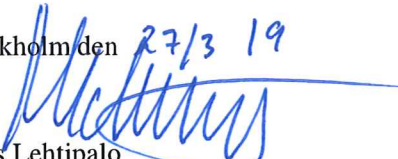
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 27/3 19


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far