Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Kyrkbacken i Solna

Org.nr 769619-2223

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
Kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar	16
Underskrifter	20

Kontaktinformation
Kyrkbacken 25, 169 62 Solna
Mail: brfkyrkbacken@comhem.se
www.brfkyrkbacken.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.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

Byggnad

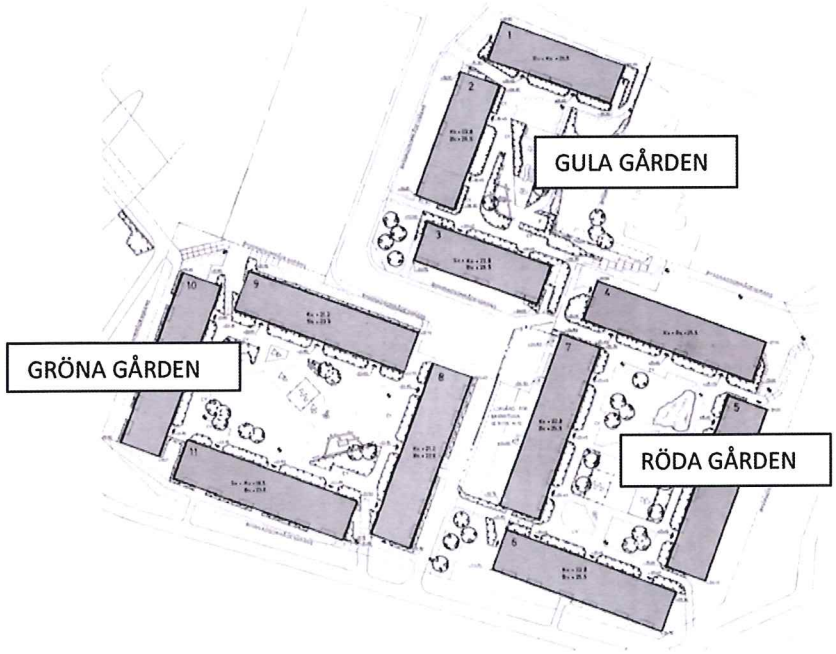
Föreningen förvärvade 2009-10-20 fastigheterna Sunnan 10, Sunnan 11 och Sunnan 13. Föreningens fastigheter består av 11 flerbostadshus på Kyrkbacken 1-35, 169 62 Solna. Fastigheterna byggdes 1973 och har värdeår 1973.

Tomtmark

Föreningens tre fastigheter står på fri grund, tomt med äganderätt, tomtarealen uppgår till 20.651 m^2

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 22 958 kvm, varav 21 856 kvm utgör lägenhetsyta och 1 102 kvm lokalyta. I föreningen disponerar 80 garageplatser hos brf Hagalunden och 86 platser hos Signalisten.



Lägenhetsfördelning

Antal	M2	LGH-typ
13	18,5	1 ROP
2	39,0	1 ROK
38	48,0	1 ROK
2	49,5	1 ROK
22	62,5	2 ROK
37	64,0	2 ROK
7	66,5	2 ROK
1	74,0	2,5 ROK
1	79,5	3 ROK
107	80,5	3 ROK
6	84,0	3 ROK
1	97,5	4 ROK
1	98,0	4 ROK
1	98,5	4 ROK
30	99,0	3+1 ROK
29	99,0	4 ROK
298 st		

Av dessa lägenheter är 233 upplåtna med bostadsrätt och 65 med hyresrätt.

Föreningen har 23 uthyrda lokaler och förråd.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,7 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende en av verksamhetslokalerna på Kyrkbacken 29.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försikrings BA, Norge. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Denna ersätter inte den vanliga hemförsäkringen utan är som namnet säger ett tillägg för boende i bostadsrätter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen arbetar utifrån den tekniska beskrivning som togs fram vid köpet av fastigheten. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2014 av SBC.

Pågående åtgärd	*År*
Radonåtgärder, pågår Solna Stad har godkänt våra nuvarande radonvärden	2012-

Planerad åtgärd	År
Tak- och fasadrenovering	2014-2015
Fönsterbyte	2014-2015
Balkongrenovering ev utbyggnad	2014-2015
Entredörrar	2014-2015

Fastighetsförvaltning
Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Tvättstuga
Föreningen har en gemensam tvättstuga på Kyrkbacken 12. Under verksamhetsåret har tvättstugan delvis renoverats och försetts med nya maskiner.

Belysning
All befintlig belysning i fastigheter och på gårdar har bytts ut till LED-belysning.

Sophus
Föreningen har två stycken sophus, ett används för hushållsavfall och det andra sophuset för grovsopor.

Föreningslokal, Styrelserum
Lokalen är 99 m2 och finns på Kyrkbacken 25-27, källarplan.

Hagalunds samfällighetsförening
Föreningen är med ett 10%-ägarskap delaktig i samfälligheten tillsammans med Solna Stad och övriga fastighetsägare i Hagalund. Föreningen är medlem av denna samfällighet sedan 2009. Samfälligheten bildades 1977 och består av sju stycken uppdragsgivare/ medlemmar. Samfälligheten har ansvar för drift och skötsel av en gemensamhetsanläggning som består av:
Gångvägar, gångbroar, vägbommar, trapport, hiss (Hagalunds Centrumbyggnad), gatubelysning, papperskorgar m.m.

Föreningsfrågor
Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-06-13.

Organisationsanslutning
Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster
Föreningen hade vid årets slut 324 medlemmar. Under året har 23 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 65 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet f.n. 1100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet f.n. 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Thorselius	Ordförande
Titti Schöldberg	Sekreterare
Kerstin Berg	Kassör
José Curtó	Ledamot
Berit Kaneteg	Ledamot
Inez Fagerlund	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot
Giovanni Marchesi	Ledamot
Daniel Stancovic´	Ledamot

Revisorer

Föreningsstämman valde följande revisorer:

Ordinarie externrevisor	Mats Lehtipalo	ADECO Revisorer KB
Extern revisorsuppleant	Birger Nordmark	ADECO Revisorer KB
Intern revisorsuppleant	Jan-Olof Gustavsson	

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av:

Liselotte Mian	Sammankallande
Elias Hanna	
Anna Larsen	
Robab Payghambarian	

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 26 protokollförda styrelsemöten samt ett 20-tal arbetsmöten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Framtida utveckling

Ett nytt bokningssystem i tvättstugan kommer att införas under 2014. Hanteringen av hushålls- och grovsopor kommer att ses över under 2014.

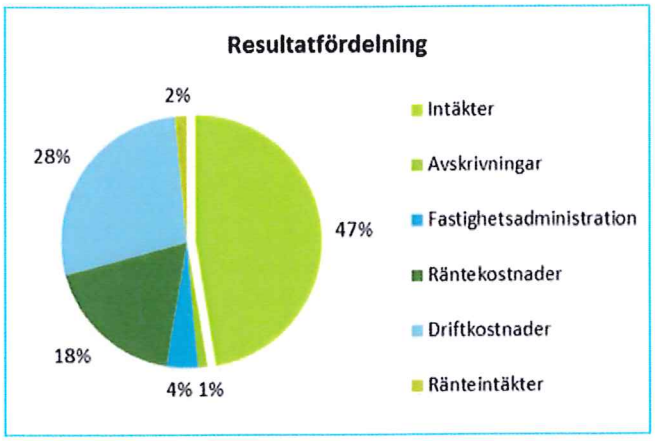
Föreningens ekonomi

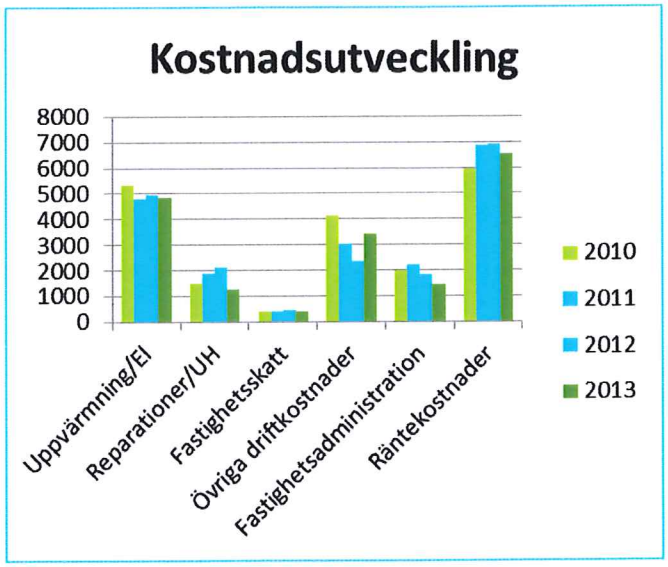
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Green Landscaping för sommar- och vinterunderhåll.

Föreningens resultat för år 2013 är en förlust med 748 676 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 som var en förlust med 1 157 000 kr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll i fastigheten lägre kostnad för el även detta år samt lägre kostnad för ränta på föreningens lån.





Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Trenden i år har varit marginellt ökade driftskostnader förutom fjärrvärmen som har legat på samma nivå som föregående år.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 minskat med 373 083 kr, - 5,4 % av föregående års nivå. Det beror på att föreningen har haft en lägre snittränta på sina ett-åriga lån.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	618	641	639	639
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 072	10 927	10 858	10 703
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 923	13 951	13 928	13 927
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,25	3,75	3,78	3,57
Fastighetens belåningsgrad, % *	47	46	46	46

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad 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	- 5 414 754
Årets förlust	- 748 676
	- 6 163 430
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 6 163 430
	- 6 163 430

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets ”räntekostnad” – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året.
Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	17 048 613	17 150 945
Övriga rörelseintäkter		0	157 181
		17 048 613	17 308 126
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-9 365 317	-9 850 623
Fastighetsförsäkring		-185 827	-168 400
Fastighetsskatt		-400 546	-429 310
Fastighetsadministration	3	-1 430 361	-1 217 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 245	-342 091
		-11 801 296	-12 008 205
Rörelseresultat		5 247 317	5 299 921
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		535 165	614 664
Räntekostnader		-6 531 158	-6 912 651
		-5 995 993	-6 297 987
Resultat efter finansiella poster		-748 676	-998 066
Årets resultat		**-748 676**	**-998 066**

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	393 702 646	393 984 760
Inventarier, verktyg och installationer	5	805 398	594 639
Pågående ombyggnation		1 851 990	884 683
		396 360 034	395 464 082
Summa anläggningstillgångar		396 360 034	395 464 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		301 950	390 122
Aktuell skattefordran		10 693	0
Övriga fordringar		1 015 817	1 010 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	702 531	555 135
		2 030 991	1 956 256
Kassa och bank		28 312 511	24 330 693
Summa omsättningstillgångar		30 343 502	26 286 949
SUMMA TILLGÅNGAR		**426 703 536**	**421 751 031**

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda Insatser		237 954 064	234 583 178
Inbetalda upplåtelseavgifter		8 987 178	6 673 064
		246 941 242	241 256 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 414 754	-4 416 689
Årets resultat		-748 676	-998 066
		-6 163 430	-5 414 755
Summa eget kapital		240 777 812	235 841 487
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		182 867 246	182 867 246
Summa långfristiga skulder		182 867 246	182 867 246
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 159 108	1 012 543
Aktuell skatteskuld		0	39 052
Övriga skulder		58 558	198 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 840 812	1 792 574
Summa kortfristiga skulder		3 058 478	3 042 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**426 703 536**	**421 751 031**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		183 000 000	183 000 000
		183 000 000	183 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 247 317	5 299 921
Justering för avskrivningar	419 245	342 091
Erhållen ränta mm	535 165	614 664
Erlagd ränta	-6 531 158	-6 912 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-329 431	-655 975
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	88 172	-390 122
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-152 214	-295 064
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	146 565	299 892
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-141 077	317 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-387 985	-724 224
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-67 500	-140 421
Pågående ombyggnation	-967 307	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-280 390	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 315 197	-140 421
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	3 370 886	1 106 822
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 314 114	193 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 685 000	1 300 000
Förändring av likvida medel	3 981 818	435 355
Likvida medel vid årets början	24 330 693	23 895 338
Likvida medel vid årets slut	**28 312 511**	**24 330 693**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS RedU 9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFNAR 2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

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. Tillgångarna skrivs av enligt nedan:

Byggnad: Utefter en seriell 60-årig avskrivningsplan.

Fastighetsförbättringar:
Hissar: Utefter en seriell 30-årig avskrivningsplan.
Säkerhetsdörrar: 10 %

Inventarier: 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden inkl sociala avgifter har utbetalats med 352 828 kr. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	10 775 250	10 697 040
	Hyresintäkter bostäder	5 233 999	5 246 595
	Hyresintäkter lokaler inkl fa skatt	328 662	467 924
	Hyresintäkter garage/p-pl	657 114	669 850
	Övriga hyresintäkter	53 588	69 536
		17 048 613	17 150 945

Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel inkl tekniskförvaltning	520 400	386 972
	Städ	232 571	197 327
	Snöröjning	152 417	268 025
	Markskötsel	391 283	288 155
	El	1 724 938	1 806 054
	Fjärrvärme	3 121 566	3 127 676
	Vatten	567 699	543 679
	Sophämtning inkl samfällighetsavgift	561 382	403 355
	Reparation och underhåll	1 254 071	2 043 663
	Övriga drifkostnader	838 990	785 717
		9 365 317	9 850 623

Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	273 813	267 582
	Styrelsearvoden och löner	290 390	295 337
	Sociala avgifter styrelsearvoden	62 438	73 876
	Revisionsarvode	43 813	45 688
	Försäljningskostnader lgh, bla mäklararvoden	127 067	174 053
	Konsultarvoden, advokat kostnader	358 790	126 927
	Kostnader för obetalda hyror och avgifter	48 734	39 032
	Förlust pga hyresgäst och medlemmar	87 085	48 084
	Övriga administrativa kostnader	138 231	147 202
		1 430 361	1 217 781

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	**Byggnader och mark**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	394 789 651	394 649 230
	Årets anskaffning	67 500	140 421
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 857 151	394 789 651
	Ingående avskrivningar	-804 891	-494 138
	Årets avskrivningar	-349 614	-310 753
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 154 505	-804 891
	Utgående redovisat värde	393 702 646	393 984 760
	Redovisat värde byggnader	292 791 173	293 073 287
	Redovisat värde mark	100 911 473	100 911 473
		393 702 646	393 984 760
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	201 125 000	162 315 000
	varav byggnader:	141 104 000	120 936 000

Not 5	**Inventarier, verktyg och installationer**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	626 752	626 752
	Inköp	280 390	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	907 142	626 752
	Ingående avskrivningar	-32 113	-775
	Årets avskrivningar	-69 631	-31 338
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 744	-32 113
	Utgående redovisat värde	805 398	594 639

Not 6	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
	Förutbetald försäkring	170 183	151 679
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	69 661	0
	Förutbetald kostnad hyra garage	167 418	167 418
	Övriga förutbetalda kostnader	295 269	236 038
		702 531	555 135

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	234 583 178	6 673 064	-4 416 689	-998 066
Under året inbetalda	3 370 886	2 314 114		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			-998 066	998 066
Årets förlust				-748 676
Belopp vid årets utgång	237 954 064	8 987 178	-5 414 755	-748 676

Not 8 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån SBAB	182 867 246	182 867 246
	182 867 246	182 867 246

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2014-08-14	2,76		36 600 000
SBAB	2014-08-22	2,69		36 467 246
SBAB	2014-08-18	2,70		36 600 000
SBAB	2014-08-15	4,24		36 600 000
SBAB	2019-08-15	5,01		36 600 000
			0	182 867 246

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalada hyror/avgifter jan	744 243	709 265
Uppl räntekostnad	246 846	168 228
Uppl el och fjärrvärme	552 543	646 182
Uppl kostnad fastighetsskötsel	47 133	185 859
Övriga upplupna kostnader	250 047	83 040
	1 840 812	1 792 574

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2014-04-24

Kerstin Berg

Inez Fagerlund

Berit Kaneteg

Eva Karlsson

José Curtó

Daniel Stancovic´

Bengt Thorselius

Titti Schöldberg

Giovanni Marchesi

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2014.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far

ADECO
REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkbacken i Solna för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kyrkbacken i Solna för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 april 2014

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR SRS