

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Kyrkbacken i Solna

Org.nr 769619-2223



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Kyrkbacken 25, 169 62 Solna

Mail: styrelsen@brfkyrkbacken.se

www.brfkyrkbacken.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08-522 182 42 (kundsupport 8-18)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

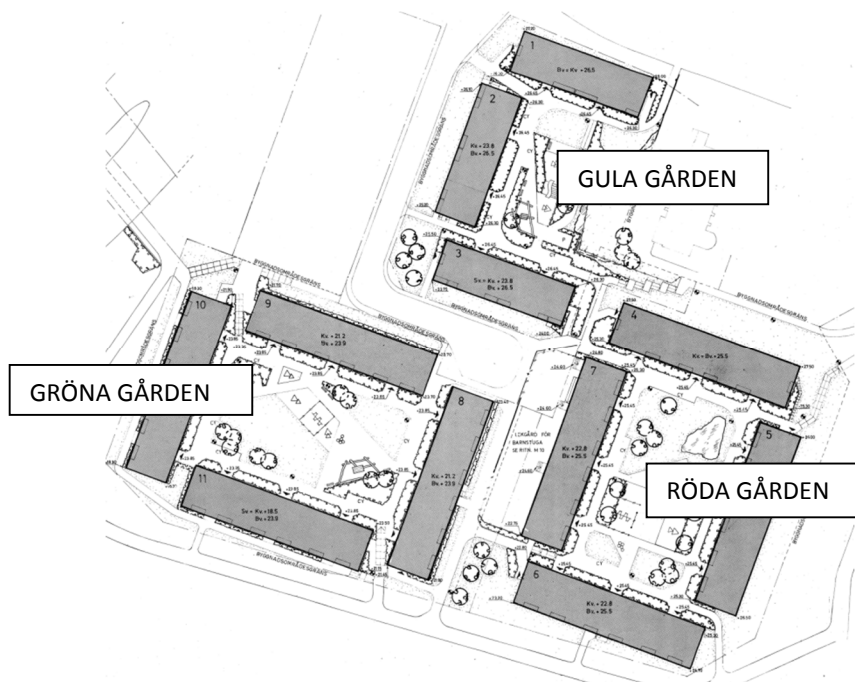
Föreningens verksamhet

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 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. I föreningen disponerar 80 garageplatser hos brf Hagalunden och 82 platser hos Signalisten.



Lägenhetsfördelning

Antal	M2	LGH-typ
17	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	2 ROK
1	79,5	3 ROK
110	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
26	99,0	4 ROK
302 st		

Av dessa lägenheter är 244 upplåtna med bostadsrätt och 58 med hyresrätt. Föreningen har 25 uthyrda lokaler och förråd.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-06-25.

Försäkring, Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. 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. Bostadsrättstillägget kommer att utgå den 1 april 2016

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 tecknat med Deloitte AB.

Föreningslokal, Styrelserum, Lokalen är 99 m2 och finns på Kyrkbacken 25-27, 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 ett 10%-ägarskap delaktig i samfälligheten tillsammans med Solna Stad och övriga fastighetsägare i Hagalund. Under alla år som föreningen har varit med har vi inte fått något bidrag till våra trappor, gångvägar, gatubelysning eller papperskorgstömning.

Organisationsanslutning, Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar och hyresgäster, föreningen hade vid årets början 326 medlemmar och vid årets slut 339 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 52. Antalet medlemmar som avgått under året är 39. Under året har 31 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 58 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av prisbasbeloppet f.n. 1108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet f.n. 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2015 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Thorselius	Ordförande	
Kerstin Berg	Sekreterare	
Inez Fagerlund	Kassör	
Eva Karlsson	Ledamot	
Mariusz Hedberg	Ledamot	
Mathias Persson	Ledamot	
Gabriel Rhawi	Ledamot	
Bassam Karimah	Ledamot	
Daniel Stankovic	Ledamot	Har avgått under året
Facel Boulechfar	Ledamot	Har avgått under året

Till **revisorer** valde föreningsstämman:

Ordinarie externrevisor	Mats Lehtipalo	ADECO Revisorer KB
Extern revisorsuppleant	Birger Nordmark	ADECO Revisorer KB
Intern revisor	Per Stockhaus	

Föreningens **valberedning** har bestått av:

Elias Hanna	Sammanställande
Sanna Lopez	
Robab Payghambarian	
Amanda Österlund	

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 24 protokollförda styrelsemöten samt ett 50-tal arbetsmöten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

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

<i>Pågående åtgärder</i>	<i>År</i>
Tak- och fasadrenovering	2015-2017
Fönsterbyte	2015-2017
Balkongrenovering, utbyggnad och inglasning	2015-2017
Entredörrar, källardörrar	2015-2017
Byte av samtliga huvudventiler i källarna	2015-2016

Kontrollansvarig för hela renoveringen är SBC. Generalentreprenör är SEHED. Renoveringarna startade med Kyrkbacken 1-11 och beräknas vara slutförd under Q2 2016. Renoveringen fortsätter sedan med Kyrkbacken 13-35.

Avslutad åtgärd under 2015

Radonåtgärder
Solna Stad har godkänt våra nuvarande radonvärden

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

Föreningen har under 2015 tagit i bruk en gästlägenhet som bostadsrättsägarna kan få hyra. Lokalen har 6 sovplatser och ett komplett kök.

Föreningens resultat för år 2015 är – 1 334 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -3 600 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen haft lägre räntekostnader under 2015 jämfört med tidigare år. Räntekostnaden är föreningens enskilt största kostnadspost och anledningen till att den har minskat beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 3 237 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 1 903 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med – 4 114 Kkr. Anledningen till det likvidmässiga underskottet är att föreningen under året har genomfört stora renoveringsåtgärder i fastigheten och haft kostnader i samband med detta om 15,2 Mkr. Investeringarna i fastigheten påverkar inte årets resultat utan finns upptagna i balansräkningen som en pågående nyanläggning. Föreningen övergår 2016-01-01 till att redovisa enligt K3-regelverket och därmed kommer dessa kostnader att fördelas på fastigheten och skrivas av när dessa är färdigställda.

Föreningen har under året upplåtit tre lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt som har inbringat 7,2 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 544 Kkr. Föreningen har vid årets slut 28 Mkr i kassabehållning.

Årsavgiften höjdes med 10 % från 1 januari 2015. I samband med de omfattande ombyggnationer som höjer standarden på husen och sänker driftskostnaderna, kommer nya lån förmodligen att tas upp och det kommer resultera i att avgiften kommer behövas höjas successivt även framöver.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerad åtgärd	År
Tak- och fasadrenovering	2015-2017
Fönsterbyte	2015-2017
Balkongrenovering, utbyggnad och inglasning	2015-2017
Entrédörrar	2015-2017

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	18 632	17 305	17 049	17 151	16 961
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 334	-3 601	-749	-998	-1 609
Soliditet, %	57	57	56	56	56
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	637	639	639	641
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 477	10 575	10 703	10 858	10 927
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 045	13 933	13 927	13 928	13 951
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,94	3,02	3,57	3,78	3,75
Fastighetens belåningsgrad, % **	47	46	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	- 10 279 979
Årets förlust	- 1 334 084
	- 11 614 063

Styrelsen föreslår att

Till yttre fond avsätts	515 956
-------------------------	---------

I ny räkning överföres	- 12 130 019
------------------------	--------------

	- 11 614 063

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	18 632 282	17 304 838
Övriga rörelseintäkter		56 789	50 670
Summa rörelsens intäkter m.m.		18 689 071	17 355 508
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-11 783 462	-11 179 181
Övriga externa kostnader	3	-1 283 507	-960 869
Personalkostnader	4	-397 295	-395 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 237 008	-3 124 553
Summa rörelsens kostnader		-16 701 272	-15 659 970
Rörelseresultat		1 987 799	1 695 538
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		211 179	232 176
Räntekostnader		-3 533 062	-5 528 307
Summa finansiella poster		-3 321 883	-5 296 131
Resultat efter finansiella poster		-1 334 084	-3 600 593
Årets resultat		-1 334 084	-3 600 593

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	390 130 213	393 260 242
Inventarier, verktyg och installationer	6	797 855	904 834
Pågående nyanläggning	7	16 353 502	1 092 087
Summa materiella anläggningstillgångar		407 281 570	395 257 163

Summa anläggningstillgångar

407 281 570 395 257 163

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		53 534	323 403
Aktuell skattefordran		18 124	24 846
Övriga fordringar		202 621	201 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	612 340	509 932
Summa kortfristiga fordringar		886 619	1 059 489

Kassa och bank

28 160 251 32 274 538

Summa omsättningstillgångar

29 046 870 33 334 027

SUMMA TILLGÅNGAR

436 328 440 428 591 190

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 083 362	252 546 242
Yttre fond		515 956	0
Summa bundet eget kapital		260 599 318	252 546 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 279 979	-6 163 431
Årets resultat		-1 334 084	-3 600 593
Summa fritt eget kapital		-11 614 063	-9 764 024
Summa eget kapital		248 985 255	242 782 218
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		181 649 055	182 209 485
Summa långfristiga skulder		181 649 055	182 209 485
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		544 357	528 284
Leverantörsskulder		2 673 944	918 783
Övriga skulder		235 410	14 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 240 419	2 138 384
Summa kortfristiga skulder		5 694 130	3 599 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		436 328 440	428 591 190
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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Från och med 2016-01-01 redovisar föreningen enligt BFNAR 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 har tidigare år tillämpat en progressiv avskrivning för byggnad och fastighetsförbättringar på 60 år, från och med 2014 tillämpas en rak avskrivning enligt nedan:

Byggnad: 1 %
Fastighetsförbättringar: 5-10 %
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 1 243 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

Intäktsredovisning

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren			
	Årsavgifter bostäder	12 176 099	10 962 695
	Hyresintäkter bostäder	5 089 808	5 084 114
	Hyresintäkter lokaler inkl fa skatt	365 560	386 352
	Hyresintäkter garage/p-pl	904 375	761 384
	Övriga hyresintäkter	96 440	110 293
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	18 632 282	17 304 838

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel inkl tekniskförvaltning	429 718	461 385
Städ	262 723	265 324
Snöröjning	206 311	135 133
Markskötsel	321 798	383 415
El	1 712 182	1 677 099
Fjärrvärme	2 791 134	2 879 738
Vatten	512 489	493 213
Sophämtning inkl samfällighetsavgift	523 089	642 482
Reparation och underhåll	2 886 890	1 996 545
Försäkringspremie	242 592	207 747
Fastighetsskatt	415 664	410 476
Övriga driftkostnader	1 478 872	1 626 624
Summa driftkostnader	11 783 462	11 179 181

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Ekonomisk förvaltning	303 867	303 188
Revisionsarvode	52 813	40 813
Försäljningskostnader lgh, bl. a. mäklalarvoden	81 800	121 763
Konsultarvoden, advokatkostnader	314 264	240 738
Kostnader för obetalda hyror och avgifter	108 886	119 412
Förlust pga hyresgäst och medlemmar	294 952	0
Övriga administrativa kostnader	126 925	134 955
Summa övriga externa kostnader	1 283 507	960 869

Not 4 Personal	2015	2014
Löner, ersättningar, sociala kostnader har utgått med följande belopp		
Löner och ersättningar	330 372	325 374
Sociala kostnader	66 923	69 993
Summa personalkostnader	397 295	395 367

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	397 443 103	394 857 151
Årets anskaffning	0	2 585 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 443 103	397 443 103
Ingående avskrivningar	-4 182 861	-1 154 505
Årets avskrivningar	-3 130 029	-3 028 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 312 890	-4 182 861
Utgående redovisat värde	390 130 213	393 260 242
Redovisat värde byggnader	289 407 552	292 537 581
Redovisat värde mark	100 722 661	100 722 661
Summa redovisat värde	390 130 213	393 260 242

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	201 125 000	201 125 000
varav byggnader:	141 104 000	141 104 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 102 775	907 142
Inköp	0	195 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 102 775	1 102 775
Ingående avskrivningar	-197 941	-101 744
Årets avskrivningar	-106 979	-96 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 920	-197 941
Utgående redovisat värde	797 855	904 834

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 092 087	1 851 990
Pågående projekt	15 261 415	0
Omklassificeringar	0	-759 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 353 502	1 092 087
Utgående redovisat värde	16 353 502	1 092 087

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	276 951	187 202
Förutbetald kostnad hyra garage	99 246	92 546
Övriga förutbetalda kostnader	236 143	230 184
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkt	612 340	509 932

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	240 774 874	11 771 368	0	-6 163 431	-3 600 593
Under året inbetalda insatser	3 428 871	4 108 249	0	0	0
Resultatdisposition	0	0	515 956	-4 116 548	3 600 593
Årets förlust					-1 334 084
Belopp vid årets utgång	244 203 745	15 879 617	515 956	-10 279 979	-1 334 084

Not 10 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	2 177 428	2 113 136
Amortering efter 5 år	179 471 627	180 096 349
Summa långfristiga skulder	181 649 055	182 209 485

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SBAB	2016-08-15	0,99	133 873	36 434 285
SBAB	2016-08-24	0,95	142 738	36 290 557
SBAB	2016-08-18	0,98	133 873	36 434 285
SBAB	2016-08-17	0,99	133 873	36 434 285
SBAB	2019-08-15	5,01	0	36 600 000
Summa			544 357	182 193 412
Avgår kortfristig del				544 357
Summa långfristiga skulder				181 649 055

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	1 437 617	823 836
Uppl räntekostnad	119 402	178 893
Uppl el och fjärrvärme	534 218	577 653
Uppl kostnad fastighetsskötsel	0	25 056
Övriga upplupna kostnader	149 182	532 946
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 240 419	2 138 384

Stockholm 2016-05-

Kerstin Berg Inez Fagerlund

Mariusz Hedberg Eva Karlsson

Bengt Thorselius Mathias Persson Bassam Karimah

Gabriel Rhawi

Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2016.

Mats Lehtipalo
Auktoriserad revisor