

Årsredovisning 2016

Brf Kyrkbacken i Solna

Org. 769619-2223

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

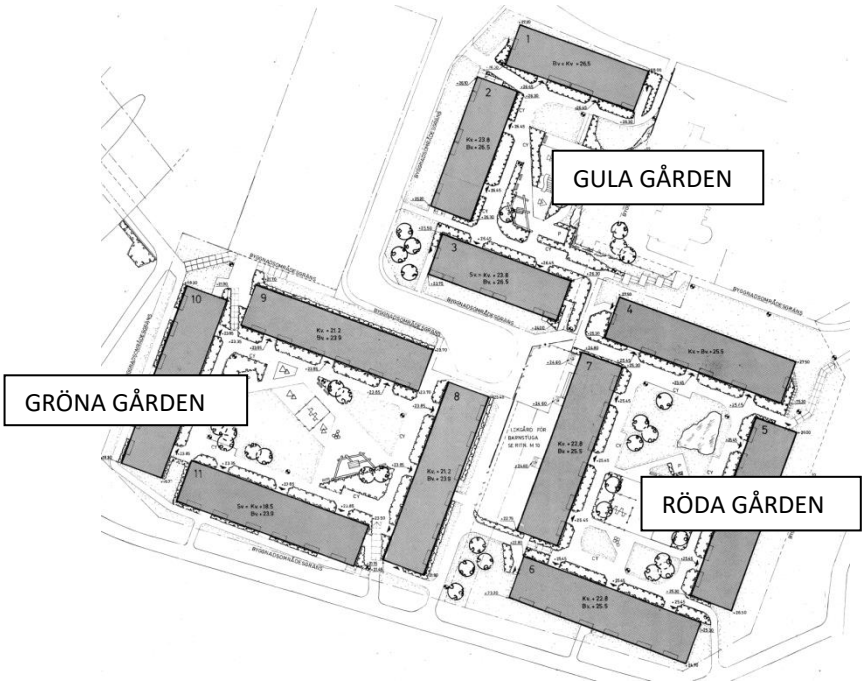
Föreningens verksamhet

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 m^2

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
21	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
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
25	99,0	3+1 ROK
26	99,0	4 ROK
306 st		

Av dessa lägenheter är 251 upplåtna med bostadsrätt och 55 med hyresrätt.

Föreningen har 27 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. 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 tillfredsställande hemförsäkring.

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 haft avtal tecknat med Deloitte AB. Från och med den 2017-02-01 övergick Deloittes verksamhet till Agenta Förvaltning AB vilket är föreningens nya ekonomiska förvaltare.

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 339 medlemmar och vid årets slut 356 medlemmar. Under året har 40 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 55 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av prisbasbeloppet f.n. 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet f.n. 448 kr.

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

Iyad Mando	Ordförande
Amanda Österlund	Vice Ordförande
Kerstin Berg	Sekreterare
Janne Eliasson	Kassör
Inez Fagerlund	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot
Gabriel Rhawi	Ledamot
Bassam Karimah	Ledamot
Bengt Thorselius	Suppleant

Till **revisorer** valde föreningsstämman:

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

Föreningens **valberedning** har bestått av:

Robab Payghambarian	Sammankallande
Sayit Öz	
Reza Panbehchi	

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 25st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett antal bygg och övriga 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 sammanställningar.

Pågående åtgärder	*År*
Tak- och fasadrenovering	2015-2017
Fönsterbyte	2015-2017
Balkongrenovering, utbyggnad och inglasning	2015-2017
Entrédörrar, källardörrar	2015-2017

Underhållen som gjorts under 2016 är kopplade till de åtgärder som görs inom ramen för pågående renovering. Kontrollansvarig för hela renoveringen är SBC. Generalentreprenör är SEHED. Renoveringarna startade med Kyrkbacken 1-11 och slutfördes under Q4 2016. Renoveringen har fortsatt med Kyrkbacken 13-23 som beräknas vara klart under Q3 2017.

Avslutad åtgärd under 2016
Byte av samtliga huvudventiler i källarna
Gula gården (Kyrkbacken 1-11) samt omkringliggande markarbeten (mestadels klart)

Föreningens resultat för år 2016 är – 3 541 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 på -1 334 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen haft högre avskrivningskostnader för 2016 i och med övergången till redovisning enligt K3 och komponentfördelningen av fastigheten. I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 6 227 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 2 685 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 – 15 Mkr. Anledningen till det likvidmässiga underskottet är att föreningen under året har genomfört stora underhållsåtgärder i fastigheten och haft kostnader i samband med detta. Investeringarna i fastigheten påverkar inte årets resultat utan finns upptagna i balansräkningen som en pågående ombyggnation. Då föreningen 2016-01-01 övergick till att redovisa enligt K3-regelverket 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 7,3 Mkr. Föreningen har även fått in delningsinsatser om 254 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 589 Kkr. Föreningen har vid årets slut 12 Mkr i kassabehållning.

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2017. I samband med de omfattande ombyggnationer som höjer standarden på husen och sänker driftskostnaderna, kan det bli så att föreningen behöver ta upp nya lån och det kommer resultera i att avgiften kommer behövas höjas successivt även framöver

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerade åtgärder	*År*
Tak- och fasadrenovering	2015-2017
Fönsterbyte	2015-2017
Balkongrenovering, utbyggnad och inglasning	2015-2017
Entrédörrar, källardörrar	2015-2017

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 203 745	15 879 617	515 956	10 279 979	-1 334 084
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			515 956		
Balanseras i ny räkning				1 850 040	1 334 084
Upplåtelser	2 985 964	4 637 732			
Årets resultat					-3 541 258
Belopp vid årets utgång	247 189 709	20 517 349	1 031 912	12 130 019	-3 541 258

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	18 892	18 632	17 305	17 049	17 151
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 541	-1 334	-3 601	-749	-998
Soliditet, %	57,7	57,0	57,0	56,0	56,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	716	705	637	639	639
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 260	10 477	10 575	10 703	10 858
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 966	14 045	13 933	13 927	13 928
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,02	1,94	3,02	3,57	3,78
Fastighetens belåningsgrad, % **	47	47	46	46	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	-12 130 019
Årets resultat	-3 541 258
	-15 671 277
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	751 632
I ny räkning överföres	-16 422 909
	-15 671 277

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	18 895 727	18 632 282
Övriga rörelseintäkter	3	96 910	56 789
Summa rörelsens intäkter m.m.		**18 992 637**	**18 689 071**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-11 139 103	-11 783 462
Övriga externa kostnader	5	-1 167 769	-1 283 507
Personalkostnader		-420 156	-397 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 226 566	-3 237 008
Summa rörelsens kostnader		**-18 953 594**	**-16 701 272**
Rörelseresultat		**39 043**	**1 987 799**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		96 412	211 179
Räntekostnader		-3 676 713	-3 533 062
Summa finansiella poster		**-3 580 301**	**-3 321 883**
Resultat efter finansiella poster		**-3 541 258**	**-1 334 084**
Årets resultat		**-3 541 258**	**-1 334 084**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	384 010 626	390 130 213
Inventarier, verktyg och installationer	7	719 001	797 855
Pågående nyanläggning	8	40 385 220	16 353 502
Summa materiella anläggningstillgångar		**425 114 847**	**407 281 570**
Summa anläggningstillgångar		**425 114 847**	**407 281 570**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		76 615	53 534
Aktuell skattefordran		22 991	18 124
Övriga fordringar		15 516	202 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	668 786	612 340
Summa kortfristiga fordringar		**783 908**	**886 619**
Kassa och bank		12 498 422	28 160 251
Summa omsättningstillgångar		13 282 330	29 046 870
SUMMA TILLGÅNGAR		**438 397 177**	**436 328 440**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		267 707 058	260 083 362
Yttre fond		1 031 912	515 956
Summa bundet eget kapital		**268 738 970**	**260 599 318**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 130 019	-10 279 979
Årets resultat		-3 541 258	-1 334 084
Summa fritt eget kapital		**-15 671 277**	**-11 614 063**
Summa eget kapital		**253 067 693**	**248 985 255**
Långfristiga skulder	10, 12		
Skulder till kreditinstitut		181 014 856	181 649 055
Summa långfristiga skulder		**181 014 856**	**181 649 055**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		589 278	544 357
Leverantörsskulder		1 490 136	2 673 944
Övriga skulder		474 811	235 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 760 403	2 240 419
Summa kortfristiga skulder		**4 314 628**	**5 694 130**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**438 397 177**	**436 328 440**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	39 043	1 987 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 226 566	3 237 008
Erhållen ränta mm	96 412	211 179
Erlagd ränta	-3 676 713	-3 533 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 685 308**	**1 902 924**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-23 081	269 869
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	130 659	-103 721
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 183 808	1 755 161
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-245 482	330 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 363 596**	**4 154 364**
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnation	-24 031 718	-15 261 414
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-28 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-24 059 843**	**-15 261 414**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 985 964	3 428 871
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 637 732	4 108 249
Amortering långfristiga lån	-589 278	-544 357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**7 034 418**	**6 992 763**
Förändring av likvida medel	**-15 661 829**	**-4 114 287**
Likvida medel vid årets början	28 160 251	32 274 538
Likvida medel vid årets slut	**12 498 422**	**28 160 251**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna och K3 tillämpas första gången från och med räkenskapsår 2016.

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:

Stomme, grund:	125 år, återstående 82 år, 1,22% avskrivning
Stomme, innerväggar:	125 år, återstående 82 år, 1,22% avskrivning
El:	60 år, återstående 17 år 5,88% avskrivning
Värme, VVS:	60 år, återstående 17 år,5,88% avskrivning
Övriga fastighetsdelar:	100 år, återstående 57 år, 1,75% avskrivning

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 1 268 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	12 625 880	12 176 100
	Hyresintäkter bostäder	4 686 098	5 089 808
	Hyresintäkter lokaler inkl fa skatt	380 707	288 844
	Hyresintäkter garage/p-pl	971 427	905 375
	Övriga hyresintäkter	231 615	172 155
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	18 895 727	18 632 282

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Försäkringsersättning	51 800	26 658
	Övriga intäkter	45 110	30 131
	Summa övriga rörelseintäkter	96 910	56 789

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel inkl tekniskförvaltning	355 032	431 077
	Städ	274 844	262 723
	Snöröjning	196 550	206 311
	Markskötsel	50 957	364 090
	El	1 659 359	1 712 183
	Fjärrvärme	2 868 894	2 791 134
	Vatten	470 196	512 489
	Sophämtning inkl samfällighetsavgift	619 610	523 089
	Reparation och underhåll	2 564 988	2 852 727
	Försäkringspremie	272 948	242 593
	Fastighetsskatt	410 797	415 664
	Övriga driftkostnader	1 394 928	1 469 382
	Summa driftkostnader	11 139 103	11 783 462

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	261 002	303 867
	Medlemsmöten och likn.	24 425	31 609
	Övr försäljningskostnader	377 200	81 800
	Kundförluster	0	294 952
	Konsultarvoden	328 884	314 264
	Kostnader för obetalda hyror/avgifter	21 207	108 886
	Revisionsarvode	48 144	52 813
	Övriga externa kostnader	106 907	95 316
	Summa övriga externa kostnader	1 167 769	1 283 507

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	397 443 103	397 443 103
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 443 103	397 443 103
	Ingående avskrivningar	-7 312 890	-4 182 861
	Årets avskrivningar	-6 119 587	-3 130 029
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 432 477	-7 312 890
	Utgående redovisat värde	**384 010 626**	**390 130 213**
	Redovisat värde byggnader	283 287 965	289 407 552
	Redovisat värde mark	100 722 661	100 722 661
	Summa redovisat värde	**384 010 626**	**390 130 213**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	250 544 000	201 125 000
	varav byggnader:	174 852 000	141 104 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 102 775	1 102 775
	Försäljningar/utrangeringar	28 125	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 130 900**	**1 102 775**
	Ingående avskrivningar	-304 920	-197 941
	Årets avskrivningar	-106 979	-106 979
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-411 899**	**-304 920**
	Utgående redovisat värde	**719 001**	**797 855**

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 353 502	1 092 087
	Pågående projekt	24 031 718	15 261 415
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 385 220	16 353 502
	Utgående redovisat värde	**40 385 220**	**16 353 502**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkring	203 222	276 951
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	59 663	0
	Förutbetald kostnad hyra garage	100 324	99 246
	Övriga förutbetalda kostnader	305 577	236 143
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	668 786	612 340

Not 10	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 1 år	589 278	544 357
	Amortering inom 2 till 5 år	2 357 112	2 177 428
	Amortering efter 5 år	178 657 744	179 471 627
	Summa långfristiga skulder	181 014 856	181 649 055

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2017-08-15	0,96	144 920	36 289 365
SBAB	2020-04-16	1,50	154 518	36 136 036
SBAB	2020-04-16	1,50	144 920	36 289 365
SBAB	2021-04-16	1,74	144 920	36 289 365
SBAB	2019-08-15	5,01	0	36 600 000
Summa			**589 278**	**181 604 131**
Avgår kortfristig del				**589 278**
Summa långfristiga skulder				**181 014 853**

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	1 539 565	1 437 617
	Uppl räntekostnad	171 860	119 402
	Uppl el och fjärrvärme	0	534 218
	Övriga upplupna kostnader	48 978	149 182
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 760 403	2 240 419

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	183 000 000	183 000 000
	Summa ställda säkerheter	183 000 000	183 000 000

Stockholm

Amanda Österlund | Bassam Karimah | Eva Karlsson

Gabriel Rhawi | Inez Fagerlund | Iyad Mando

Janne Eliasson | Kerstin Berg | Mathias Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor