

Årsredovisning
för
Brf Kyrkbacken i Solna
769619-2223

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Kyrkbacken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

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

Värdeår

Fastigheterna byggdes 1973 och har värdeår 1973.

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

Den totala bostadsytan uppgår till 22 499 kvm.

Stadgar.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-29.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Solna

Lägenheter - Lokaler och Förråd

Sedan 2019 har arbete pågått med att konvertera lokalytor till bostadsrätter. De två sista färdigställs under 2022. Vid årsskiftet 2021/2022 var 4 st lägenheter fortfarande osålda.

Efter konverteringen består föreningen av 326 bostadslägenheter varav 284 st upplåtna med bostadsrätt och 43 st med hyresrätt.

Lokaler: Föreningen har två lokalhyresgäster.

Förråd: Inom föreningen finns 71 st extraförråd 8 st mopedförråd för uthyrning till medlemmar

Lägenhetsfördelning

<u>1 rum</u>	<u>1,5 rum</u>	<u>2 rum</u>	<u>2,5 rum</u>	<u>3 rum</u>	<u>4 rum</u>
44	35	71	1	125	50

Totalt 326 lägenheter och 22 499 kvadratmeter bostadsyta

Föreningslokal, Styrelserum.

Lokalen är 70 m² och finns på Kyrkbacken 12, källarplan. Under året har vi inte haft några öppettider, detta med anledning av Corona. Däremot har vi bokat in tider för att kunna lämna ut nycklar och vara behjälpliga på annat sätt

Gemensamma utrymmen:

I föreningen finns en gästlägenhet som bostadsrättsägarna kan hyra, lägenheten har sex sovplatser och ett komplett kök.

Föreningen tillhandahåller också en lokal för uthyrning.

Trädgårdsgrupper

Varje gård har en egen trädgårdsgrupp som arbetar för att hålla sina gårdar snygga och trevliga, trädgårdsgrupperna fokuserar på planteringar och rabatter.

Hagalunds samfällighetsförening:

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

Samfälligheten har till ansvar att ta hand om de delar av området som räknas som gemensamhetsytor, t.ex. loftgångarna vid Willys, skärmtak, trappor med mera inom närområdet i Hagalund.

Organisationsanslutning:

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Försäkring.

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

Fastighetens tekniska status.

Föreningen arbetar utifrån en underhållsplan från 2014 som sträcker sig 20 år framåt. Planen uppdateras regelbundet.

Fastighetsförvaltning:

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel
Markskötsel, vinter- och sommarunderhåll:

Driftia Förvaltning AB
Bengt Lundqvist Entreprenad.

Ekonomisk förvaltning
Avgifts- och hyresavisering, lägenhetsregister

Princip Redovisning AB
info@principredovisning.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under året har vi även haft vattenskador som uppgår till 1.600.000 kr, en del av detta kommer vi få eller har fått tillbaka från vår försäkring.

Genomförda åtgärder i kronor

Hissbyte	1 000 000
Solceller	2 100 000
Säkerhetsåtgärder	350 000
Byte av fläktar	500 000
Övriga underhåll	600 000

Fortsatt pågår en hel del garantiåtgärder via SEHED. Då dessa inte har blivit åtgärdade kopplades även föreningens advokat in som tillsammans med den tekniskt ansvariga från Driftia har haft möte med SEHED under slutet av året för att göra upp en åtgärdsplan.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är ett positivt resultat före avskrivningarna.

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

En höjning om 2% av avgifterna beslutades inför 2022.

Även om föreningen har likvida medel och även sparat kapital har vi en del dyra projekt som kommer under 2022.

Föreningen har en stark kassa på över 20 miljoner kronor tack vare försäljningar av de nya lägenheterna samt ombildning av HR till BR. Inbetalningarna för dessa lägenheter påverkar inte resultatet men nog väl kassaflödet, vilket innebär att föreningen slipper ta ytterligare lån för att finansiera den fortsatta renoveringen av föreningens hus.

Planerat arbete under 2022

Relining med en beräknad kostnad om ca 15-20 000 000 kr.

Uppgradering av hissar (2 kvarstår) samt uppgradera nödtelefonerna, ca 2-3 000 000 kr

Utöver detta finns det en del andra projekt som kvarstår, samt renovering av en del av hyresrätterna. Istället för att ta nya lån, så var det styrelsens uppfattning att få ett bättre inflöde och i ett senare skede eventuellt kunna sänka avgiften istället.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 377 medlemmar och vid årets slut 387 medlemmar. Under året har 36 överlåtelse skett inklusive 7 nyproducerade lägenheter samt en ombildning från HR till BR.

Anställda föreningen har en adjungerad styrelsemedlem som arbetar som anställd och uppstår lön.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2021 haft följande sammansättning:

Kristoffer Olsson	Ordförande
Kerstin Berg	Ledamot
Magnus Ask	Ledamot
Elina Foogerbrant	Ledamot (avgått)
Svitlana Madamova	Ledamot
Nanda Dorswamy	Ledamot (avgått)
Milena Jurek	Ledamot (avgått)
Andreas Souropetsis	Suppleant

Till revisorer valde föreningsstämman:

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

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 23 st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett antal bygg- och övriga arbetsmöten.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet. Vid andrahandsuthyrning debiteras bostadsrättsägaren 10% av gällande prisbasbelopp

Föreningens firma tecknats av två ledamöter i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	19 751	17 772	19 841	18 990	18 901
Resultat efter finansiella poster	-5 887	-5 239	-2 696	-8 349	-3 742
Soliditet (%)	51,22	50,42	51,15	50,82	55,10

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	257 771	38 998	752	-30 178	-5 239	262 103
Ökning av insatskapital	8 505	1 893				10 399
Disposition av föregående års resultat:			181	-5 421	5 239	0
Årets resultat					-5 887	-5 887
Belopp vid årets utgång	266 276	40 891	933	-35 599	-5 887	266 614

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 598 688
årets förlust	-5 887 421
	-41 486 109

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	932 883
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-42 418 992
	-41 486 109

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

u

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	19 751 048	17 771 807
Övriga rörelseintäkter		1 050 253	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		20 801 301	17 771 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 134 877	-9 764 467
Övriga förvaltningskostnader	4	-981 578	-1 033 013
Personalkostnader	5	-418 217	-320 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 531 656	-9 531 657
Summa rörelsekostnader		-25 066 328	-20 649 173
Rörelseresultat		-4 265 027	-2 877 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	40 787	9 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 663 181	-2 371 603
Summa finansiella poster		-1 622 394	-2 362 114
Resultat efter finansiella poster		-5 887 421	-5 239 480
Resultat före skatt		-5 887 421	-5 239 480
Årets resultat		-5 887 421	-5 239 480

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	490 727 076	500 135 286
Inventarier, verktyg och installationer	8	889 288	1 012 734
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 235 311	110 311
Summa materiella anläggningstillgångar		493 851 675	501 258 331
Summa anläggningstillgångar		493 851 675	501 258 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 614 559	5 604 365
Övriga fordringar		23	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		732 844	519 002
Summa kortfristiga fordringar		6 347 426	6 123 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 283 516	12 496 601
Summa kassa och bank		20 283 516	12 496 601
Summa omsättningstillgångar		26 630 942	18 619 968
SUMMA TILLGÅNGAR		520 482 617	519 878 299

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		307 167 572	296 768 906
Fond för yttre underhåll		932 883	751 632
Summa bundet eget kapital		308 100 455	297 520 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 598 688	-30 177 956
Årets resultat		-5 887 421	-5 239 480
Summa fritt eget kapital		-41 486 109	-35 417 436
Summa eget kapital		266 614 346	262 103 102
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	245 449 734	70 548 104
Summa långfristiga skulder		245 449 734	70 548 104
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 000 000	176 749 689
Förskott från kunder		0	3 698 778
Leverantörsskulder		1 583 548	1 236 353
Skatteskulder		48 727	45 551
Övriga skulder		61 700	64 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 724 562	5 431 934
Summa kortfristiga skulder		8 418 537	187 227 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		520 482 617	519 878 299

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivning tillämpas

År

Byggnad	50-100
Tillbyggnad	50-100
Inventarier	10
Installationer	10

Skatter

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

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) redovisas som kortfristiga.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

4

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	15 015 992	14 678 232
Hysesintäkter lokaler	21 000	15 500
Hysesintäkter bostäder	4 084 888	4 143 378
Hysesintäkter förråd	121 690	141 223
Hysesrabatt	-16 211	0
Gästlägenhet inkl parkering	18 150	12 700
Avgiftsbortfall	-16 067	-24 894
Övriga intäkter	352 696	86 207
Rättelser inbetalda insatser *	0	-1 283 040
Fakturerade kostnader	263 509	2 500
Försäkringsersättning	955 653	0
	20 801 300	17 771 806

Upplysning.

* Rättelse av felaktigt bokförda insatser 2019.

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

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	534 437	515 340
Trädgårdsskötsel	341 680	376 428
Snöröjning	212 092	49 500
Städning	294 245	262 428
Övriga fastighetskostnader	245 036	286 809
Hiss	308 491	298 017
Underhåll och reparation	1 935 549	749 043
Yttre skötsel/markarbete	415 098	103 813
Tvättstuga	45 824	108 420
El	1 794 395	1 664 945
Fjärrvärme	2 529 897	2 285 437
Vatten	505 627	405 456
Renhållning/återvinning	506 032	307 344
Fastighetsförsäkring	339 245	293 996
Internet och Kabel-TV	71 938	83 118
Fiberinstallation	88 200	345 450
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	487 523	478 313
Övriga driftskostnader	505 985	260 156
Vattenskada / Försäkringsskada	1 679 708	737 900
Reparation hiss	1 125 375	152 554
Samfällighet	168 500	0
	14 134 877	9 764 467

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	55 750	50 000
Tele- och porttelefon	87 236	86 544
Förbrukningsinventarier	23 425	2 000
Ekonomisk förvaltning	278 125	262 500
Konsultarvoden	66 419	139 618
Advokatkostnader	221 606	227 782
Övriga försäljningskostnader	0	4 000
Styrelse och medlemsmöten	36 279	20 332
Medlems- och föreningsavgifter	8 050	31 236
Övriga förvaltningskostnader	183 077	182 373
Porto	21 610	26 628
	981 577	1 033 013

Not 5 Styrelsearvode och löner

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	0	0
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	308 857	228 956
Löner till anställda	30 000	30 000
	338 857	258 956
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	79 360	61 080
	79 360	61 080
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	418 217	320 036

Not 6 Räntekostnader och ränteintäkter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	-1 662 864	-2 363 415
Ränteintäkter från bank	40 787	9 489
Dröjsmålsräntor	-317	-8 188
	-1 622 394	-2 362 114

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541 556 267	540 042 005
Inköp		1 514 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 556 267	541 556 267
Ingående avskrivningar	-41 420 980	-32 012 770
Årets avskrivningar	-9 408 210	-9 408 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 829 190	-41 420 980
Utgående redovisat värde	490 727 077	500 135 287
Taxeringsvärden byggnader	185 961 000	185 961 000
Taxeringsvärden mark	125 000 000	125 000 000
	310 961 000	310 961 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 100 722 661 kr

Not 8 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 511 146	1 130 900
Inköp		660 636
Försäljningar/utrangeringar		-280 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 511 146	1 511 146
Ingående avskrivningar	-498 412	-655 355
Försäljningar/utrangeringar		280 390
Årets avskrivningar	-123 447	-123 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-621 859	-498 412
Utgående redovisat värde	889 287	1 012 734

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 311	847 831
Inköp	2 125 000	
Omklassificeringar		-737 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 235 311	110 311
Utgående redovisat värde	2 235 311	110 311

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån till kreditinstitut.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,72	2023-05-09	35 149 779	35 379 480
SBAB	0,72	2023-05-09	35 364 395	35 579 824
SBAB	1,61	2024-03-13	35 364 395	35 579 824
SEB	0,60	2021-11-28	0	35 826 165
SEB	0,60	2021-11-28	0	36 600 000
SEB	0,60	2021-11-28	0	19 387 500
SEB	0,61	2021-11-28	0	19 625 000
SEB	0,72	2021-10-28	0	29 320 000
SBAB	0,47	2023-10-16	29 320 000	0
SBAB	0,56	2023-12-11	19 200 000	0
SBAB	0,56	2023-12-11	35 826 165	0
SBAB	0,56	2023-12-11	36 600 000	0
SBAB	0,56	2023-12-11	19 625 000	0
			246 449 734	247 297 793

Föreningen planerar att amortera ca 1 000 000 under 2022.

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning Sunnan 10	53 062 000	53 062 000
Fastighetsinteckning Sunnan 11	101 154 000	101 154 000
Fastighetsinteckning Sunnan 13	95 685 000	95 685 000
	249 901 000	249 901 000

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

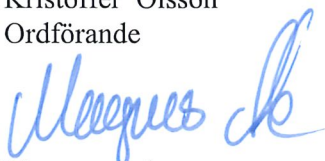
Solna 19 maj 2022



Kristoffer Olsson
Ordförande

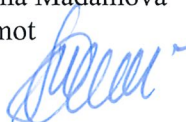


Kerstin Berg
Ledamot

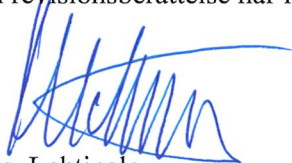


Magnus Ask
Ledamot

Svitlana Madamova
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 25/5 2022



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor
ADECO

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkbacken i Solna för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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:

u/

- 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 2021 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.

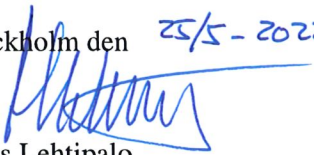
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 25/5 - 2022.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far