



# Årsredovisning

Räkenskapsåret 2023

Brf Kyrkbacken i Solna

769619-2223

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kyrkbacken i Solna**  
769619-2223

Räkenskapsåret  
2023

**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 2023.

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 m<sup>2</sup>.

Den totala bostadsytan uppgår till 22 499 kvm.

### Stadgar.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-29. Under året har föreningsstämman röstat igenom nya stadgar som ännu ej är registrerade på Bolagsverket.

**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 färdigställdes under 2022. Samtliga lägenheter är sålda.

Efter konverteringen består föreningen av 326 bostadslägenheter varav 285 st upplåtna med bostadsrätt och 41 st med hyresrätt.

### Lokaler

Föreningen har en lokalhyresgäst.

### 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**

### **Förråd**

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

### **Styrelserum**

Lokalen är 70 m<sup>2</sup> och finns på Kyrkbacken 12, källarplan.

### **Gemensamma utrymmen**

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

### **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 A J Gallagher. I avtalet ingår styrelseförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

### **Trädgårdsgrupper**

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

### **Underhållsplan**

Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

### **Fond för yttre underhåll**

För att säkra underhållet på föreningens fastighet avsätts årligen 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en så kallad underhållsfond. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital i bokföringen. Vid anspråkstagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningen görs i enlighet med föreningens stadgar.

### Fastighetens tekniska status

#### Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel  
Markskötsel, vinter- och sommarunderhåll:

Driftia Förvaltning AB  
Habitek Utemiljö AB

#### Ekonomisk förvaltning

Avgifts- och hyresavisering, lägenhetsregister

Princip Redovisning AB  
info@principredovisning.se

### Väsentliga händelser under året

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

Relining	19 500 000
Övriga underhåll*	5 000 000

*\*Övriga underhåll: Skyddsrumsåtgärder, Bygglövsansökan och förberedande arbete med sopåtervinning avseende matavfall. Samt byte till säkerhetsdörrar i källare och slutinstallation av solceller.*

Föreningens resultat är ett negativt resultat, detta kommer av kostnader relaterade till reliningprojektet, men även de sista installationerna av solceller, samt byte av dörrar i källarna till nya säkerhetsdörrar. Utöver detta har vi även påbörjat arbete med skyddsrummen men även relaterat till att samtliga lån under året föll ut och behövde omförhandlas. Detta ökade räntekostnaderna med flera miljoner. En höjning av avgifterna skedde under slutet av 2023 för att närma oss kostnadstäckning. Lånen är bundna på 1-2 år och kommer omförhandlas och då räknar vi med en sänkning av räntekostnaderna.

En ny budget och underhållsplan håller på att arbetas fram, som då kommer visa på vilka nya eventuella höjningar av avgiften som krävs.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 23-04-13

### Planerat arbete under 2024

Projekt med att skapa ny sophantering för matavfall är påbörjat under 2023, då genom att skicka in och söka bygglov för detta, men genomförandet sker under 2024. Fortsatt arbete med att säkerställa att våra skyddsrum når upp till kraven från MSB. Hyresrättsgenomgången och åtgärder kommer fortsätta de kommande åren.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 390 medlemmar och vid årets slut 396 medlemmar. Under året har 20 överlåtelser skett 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 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Kristoffer Olsson	Ordförande
Kerstin Berg	Ledamot
Magnus Ask	Ledamot
Nitu Kumari	Ledamot
Gabi Balji	Ledamot
Bobana Oluic	Ledamot
Zlata Slavic	Ledamot

Suppleanter

Marie Bååw, Liselotte Mian och Atia Salam

Valberedning

Robab Payghambarian och Karthik Pandian och ulla Balksjö

**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 22 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 tecknas av två ledamöter i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	20 334	19 883	19 751	17 772	19 841
Resultat efter finansiella poster	-7 150	-5 164	-5 887	-5 239	-2 696
Soliditet (%)	50,57	50,93	51,22	50,42	51,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	832	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 693	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 703	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	912	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15,27	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,88	0,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Uppllysning vid förlust

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 711 235	42 495 267	1 865 766	-42 418 991	-5 164 077	264 489 200
Ökning av insatskapital	879 133	1 310 867				2 190 000
Nya lägenheter	1 069 640					1 069 640
Disposition av föregående års resultat:			1 345 548	-6 509 625	5 164 077	0
Årets resultat					-7 150 423	-7 150 423
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>269 660 008</b>	<b>43 806 134</b>	<b>3 211 314</b>	<b>-48 928 616</b>	<b>-7 150 423</b>	<b>260 598 417</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-48 928 617
årets förlust	-7 150 423
	<b>-56 079 040</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 345 548
anspråktagande av yttre underhållsfond	-991 706
i ny räkning överföres	-56 432 882
	<b>-56 079 040</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	20 334 298	19 883 288
Övriga rörelseintäkter	2	810 825	224 168
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>21 145 123</b>	<b>20 107 456</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-12 485 233	-12 532 133
Övriga förvaltningskostnader	4	-950 229	-921 882
Personalkostnader	5	-441 922	-429 947
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 701 659	-9 918 503
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 579 043</b>	<b>-23 802 465</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 433 920</b>	<b>-3 695 009</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	362 563	124 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 079 066	-1 593 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 716 503</b>	<b>-1 469 068</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 150 423</b>	<b>-5 164 077</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 150 423</b>	<b>-5 164 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 150 423</b>	<b>-5 164 077</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	470 540 621	486 340 647
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 412 516	1 167 560
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	23 524 885	2 884 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>496 478 022</b>	<b>490 392 707</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>496 478 022</b>	<b>490 392 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		3 734 658	3 647 981
Övriga fordringar		65 667	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		828 208	761 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 628 533</b>	<b>4 409 264</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 259 214	24 479 184
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 259 214</b>	<b>24 479 184</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 887 747</b>	<b>28 888 448</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>515 365 769</b>	<b>519 281 155</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		313 466 142	310 206 502
Fond för yttre underhåll		3 211 314	1 865 766
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>316 677 456</b>	<b>312 072 268</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 928 617	-42 418 992
Årets resultat		-7 150 423	-5 164 077
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-56 079 040</b>	<b>-47 583 069</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>260 598 416</b>	<b>264 489 199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	209 560 250	34 897 989
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>209 560 250</b>	<b>34 897 989</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 400 363	210 836 683
Förskott från kunder		-6 028	124
Leverantörsskulder		2 644 302	3 078 197
Skatteskulder		51 121	39 578
Övriga skulder		65 500	65 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 051 844	5 873 685
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 207 102</b>	<b>219 893 967</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>515 365 768</b>	<b>519 281 155</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-7 150 423	-5 164 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		10 701 659	9 918 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 551 236</b>	<b>4 754 426</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-86 677	1 966 578
Förändring av kortfristiga fordringar		-132 591	-28 416
Förändring av leverantörsskulder		-433 894	1 494 649
Förändring av kortfristiga skulder		1 183 349	144 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 081 423</b>	<b>8 331 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 786 974	-6 459 535
Försäljning av lägenheter		3 259 640	3 038 930
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-774 059	-715 062
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-774 059</b>	<b>-715 062</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-10 219 970</b>	<b>4 195 669</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		24 479 184	20 283 516
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 259 214</b>	<b>24 479 185</b>

## 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 taxeringsvärdet. Avsättning sker i resultatdispositionen och är en omföring mellan fritt eget kapital till bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån med villkorsändring nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga.

#### Anläggningstillgångar

##### 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

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

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

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	16 045 683	15 526 288
Hysesintäkter lokaler	15 000	19 500
Hysesintäkter bostäder	4 166 169	4 074 641
Hysesintäkter förråd	120 372	120 883
Gästlägenhet inkl parkering	38 150	33 900
Övriga intäkter	83 675	99 547
Fakturerade kostnader	-177 856	8 528
Försäkringsersättning	223 604	224 168
Ersättning elstöd	630 328	0
	<b>21 145 125</b>	<b>20 107 455</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten samt internet och bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	594 300	512 208
Trädgårdsskötsel	382 767	311 239
Snöröjning	366 490	101 250
Städning	294 021	329 737
Övriga fastighetskostnader	27 918	119 862
Hiss	386 257	746 132
Underhåll och reparation	1 342 390	1 145 749
Yttre skötsel/markarbete	0	106 872
Tvättstuga	16 902	50 645
El	1 971 248	2 535 545
Fjärrvärme	2 734 112	2 450 677
Vatten	535 316	505 331
Renhållning/återvinning	527 503	504 214
Fastighetsförsäkring	580 961	547 551
Internet och Kabel-TV	115 192	90 765
Fiberinstallation	3 750	12 318
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	544 763	521 873
Övriga driftskostnader	355 440	592 504
Vattenskada / Försäkringsskada	1 295 627	144 161
Reparation hiss	0	1 035 000
Samfällighet	168 500	168 500
Kameraövervakning	33 226	0
OVK	208 549	0
	<b>12 485 232</b>	<b>12 532 133</b>

**Not 4 Övriga förvaltningskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisionsarvode	71 250	67 163
Tele- porttelefon och datakommunikation	120 198	112 334
Förbrukningsinventarier	28 892	22 196
Ekonomisk förvaltning	299 625	296 250
Konsultarvoden	74 450	53 712
Advokatkostnader	119 907	144 531
Bankkostnader	13 421	14 492
Styrelse och medlemsmöten	26 714	24 763
Medlems- och föreningsavgifter	9 164	8 559
Övriga förvaltningskostnader	156 333	156 059
Porto	25 275	21 824
Lämnade bidrag	5 000	
	<b>950 229</b>	<b>921 883</b>

**Not 5 Styrelsearvode och löner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	347 000	353 000
Lön	18 000	
Sociala avgifter	76 922	76 947
	<b>441 922</b>	<b>429 947</b>

**Not 6 Räntekostnader och ränteintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader för långfristiga skulder	-4 078 864	-1 593 186
Ränteintäkter från bank	360 935	124 201
Övriga räntor	1 426	-83
	<b>-3 716 503</b>	<b>-1 469 068</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	546 871 486	541 556 267
Inköp	16 694 431	3 079 909
Omklassificeringar	2 884 500	2 235 310
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>566 450 417</b>	<b>546 871 486</b>
Ingående avskrivningar	-60 530 839	-50 829 190
Årets avskrivningar	-10 484 806	-9 701 649
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 015 645</b>	<b>-60 530 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>495 434 772</b>	<b>486 340 647</b>
Taxeringsvärden byggnader	272 690 000	272 690 000
Taxeringsvärden mark	175 826 000	175 826 000
	<b>448 516 000</b>	<b>448 516 000</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark med 100 722 661 kr

**Not 8 Inventarier och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 006 272	1 511 146
Inköp		495 126
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 006 272</b>	<b>2 006 272</b>
Ingående avskrivningar	-838 713	-621 859
Årets avskrivningar	-216 853	-216 854
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 055 566</b>	<b>-838 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>950 706</b>	<b>1 167 559</b>



### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 884 500	2 235 311
Inköp	92 543	2 884 500
Omklassificeringar	-2 884 500	-2 235 311
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 543</b>	<b>2 884 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 543</b>	<b>2 884 500</b>

Arbetet med relining blev färdigt under 2023 och omklassificeras till noten byggnad. Nytt pågående arbete under 2023 avser sophantering förväntas bli klart under 2024 .

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån med villkorsändring nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB Villkorsändring 25-09-15	4,49	2023-05-09	34 631 952	34 901 123
SBAB Villkorsändring 25-09-15	4,49	2023-05-09	34 878 748	35 131 192
SBAB Villkorsändring 24-03-13	0,61	2024-03-13	34 878 748	35 131 192
SBAB Villkorsändring 25-10-16	4,55	2023-10-16	29 320 000	29 320 000
SBAB Villkorsändring 25-12-11	4,54	2023-12-11	19 200 000	19 200 000
SBAB Villkorsändring 25-12-11	4,54	2023-12-11	35 826 165	35 826 165
SBAB Villkorsändring 25-12-11	4,54	2023-12-11	36 600 000	36 600 000
SBAB Villkorsändring 25-12-11	4,54	2023-12-11	19 625 000	19 625 000
			<b>244 960 613</b>	<b>245 734 672</b>

Enligt amorteringsplanen ska föreningen amortera 521 615 kr under 2024

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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
	<b>249 901 000</b>	<b>249 901 000</b>

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

Solna \_\_\_\_\_ 2024

Kristoffer Olsson  
Ordförande

Kerstin Berg  
Ledamot

Magnus Ask  
Ledamot

Nitu Kumari  
Ledamot

Gabi Balji  
Ledamot

Bobana Oluic  
Ledamot

Zlata Slavić  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor  
ADECO

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



769619-2223 Brf Kyrkbacken i Solna för  
20230101-20231231.pdf  
(175563 byte)  
SHA-512: dd082e82d1488ab3c398052980a84fd3eba2c  
c1a8427f7caf58b95e59e5689232312aa243ac0b27dabc  
f629fc2c67f7ddb57967f7e116e43ae74cc992570565d

## Underskrifter

2024-05-06 13:38:13 (CET)



**Anders Kristoffer Olsson**

Underskrift med elektronisk signatur (BankID)

2024-05-06 14:00:08 (CET)



**Kerstin Ingegerd Berg**

Underskrift med elektronisk signatur (BankID)

2024-05-06 14:03:54 (CET)



**Magnus Ask**

Underskrift med elektronisk signatur (BankID)

2024-05-06 17:18:24 (CET)



**Nitu Kumari**

Underskrift med elektronisk signatur (BankID)

2024-05-07 08:40:41 (CET)



**Gabi Balji**

Underskrift med elektronisk signatur (BankID)

2024-05-07 10:45:49 (CET)



**Bobana Oluic**

Underskrift med elektronisk signatur (BankID)

2024-05-07 14:55:16 (CET)



**Zlata Slavic**

Underskrift med elektronisk signatur (BankID)

2024-05-07 17:13:41 (CET)



**Mats Lehtipalo**

Underskrift med elektronisk signatur (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Underskrift AR

Assently AB har verifierat att detta dokument är elektroniskt signerat med en kvalificerad elektronisk underskrift enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB org. nr. 556828-8442. Holländargatan 20 111 60 Stockholm, Sverige.



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB org. nr. 556828-8442. Holländargatan 20 111 60 Stockholm, Sverige.



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkbacken i Solna för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kyrkbacken i Solna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ADECO Revisorer KB

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i Far



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Mats Lehtipalo  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-07 17:15:43 GMT+02:00  
Transaktions-ID: ac038abadd934f65a2f47d2bff13ba99