

# Årsredovisning

för

## Brf Kyrkbyn 1

769607-2813

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Brf Kyrkbyn 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 19-02-04 av Bolagsverket. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 2003-08-26.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 3 juni 2003 fastigheten Kyrkbyn 1 i Botkyrka kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Efter genomfört delfriköp 2013 består föreningens fastighet av 13 byggnader, innehållande 43 bostadsrättslägenheter.

### Lägenhetsfördelning:

3 st parhuslägenheter om 79 + 52 kvm  
40 st lofthuslägenheter om 51 kvm

Parhusen har intilliggande förråd och carport. Lofthusen har del i gemensamma förrådsbyggnader samt en öppen parkeringsplats med motorvärmarruttar. Kyrkbyn 21 – 30 har sina parkeringsplatser på den nedre parkeringsplatsen.

Den totala bostadsytan är 2 319 kvm.

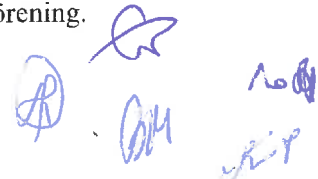
Fastighetens taxeringsvärde var före genomförd försäljning 45 310 000 kr, varav markvärdet motsvarar 14 400 000 kr och byggnadsvärdet 30 910 000 kr. De friköpta fastigheternas del i taxeringsvärdet är 18 433 000 kronor och nytt taxeringsvärde för föreningen bedömdes bli ca 26 800 kronor.

### Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastighetens tekniska status är god. Under året har fönster och dörrar målats. Enligt underhållsplanen är det inget som ska åtgärdas de närmsta åren.

### Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning och förande av lägenhets- och medlemsförteckning har skötts av Delegera . I samband med att vissa av parhusfastigheterna friköptes bildades också en gemensamhetsanläggning för den gemensamma vården av vägar, ledningar för vatten och avlopp, kabel-TV, sophantering belysning mm. Gemensamhetsanläggningen förvaltas fr o m 2013-05-01 av en samfällighetsförening.



Brf Kyrkbyn 1 är tillsammans med de 17 parhusägarna medlem i samfällighetsföreningen. Föreningens andelstal är 59,54 %. Andelstalet för parhusägarna är 2,38 % vardera.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och uppskattar särskilt möjligheten att därigenom få tillgång till hemsida enligt Bostadsrätternas koncept samt snabba svar på alla frågor som rör bostadsrätt.

### Föreningsfrågor

Fastigheten började bebyggas av Småa AB under februari 2003. Föreningen har uppfört och förvaltar småhus med totalt 13 byggnader om totalt 43 bostadsrätter. Föreningen tillträdde fastigheten 2003-08-29.

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar. Kommunikationen med medlemmarna sker vanligtvis via mail eller brev.

Under året har 6 lofthuslägenheter överlåtits. Överlåtelseerna av lofthuslägenheterna har gjorts till ett snittpris av 29 762 kr/kvm.

Om avgifterna ska kunna hållas fortsatt låga finns fortlöpande behov av ideella arbetsinsatser från medlemmarna. Under året har två städdagar anordnats tillsammans med samfälligheten.

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 2020-06-20 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

David Ros Henning	Ledamot, ordförande
Eva Stensson	Ledamot, sekreterare
Katja Jansson	Ledamot, kassör
Andreas Orfanidis	Ledamot
Elisabeth Mullo	Ledamot
Sofia Gustavsson	Suppleant
Jonas Fransson	Suppleant
Aylin Yucel	Suppleant

Styrelsen har under 2020 hållit 11 protokollförda sammanträden, till vilka även suppleanterna varit kallade. Styrelsen har härutöver fattat 2 st Per Capsulam beslut rörande godkännande av medlemskap i föreningen. Anledningen har varit brådskande skäl i bla samband med överlåtelse av bostadsrätter.

### Revisorer

Joakim Mattson, Borevision	Ordinarie
Joakim Häll, Borevision	Suppleant

### Valberedning

My Tingvall, sammankallande.  
Matilda Ros Henning  
Elise Sjöström

### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av David Ros Henning och Katja Jansson i förening, eller en av dessa i förening med en annan styrelseledamot.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Under året har vi målat om fönster och dörrar.

-Vi har också haft ett antal fuktskador under året som har tagit lång tid och mycket energi.

Föreningen har sitt säte i Norsborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	1	1
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 661	9 747	8 974	9 097
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kvm	764	767	756	737
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	50	50	46	73
Fastighetenbelåningsgrad	42	40	39	39
Nettoomsättning	1 807	1 780	1 753	1 770
Resultat efter finansiella poster	-442	-1 202	281	392
Soliditet (%)	57	57	60	59

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 218 000	8 747 000	508 828	732 980	-1 201 539	<b>31 005 269</b>
Disposition av föregående års resultat:			134 925	-1 336 464	1 201 539	<b>0</b>
Ianspråktagen underhållsfond			-643 000	643 000		<b>0</b>
Årets resultat					441 631	<b>441 631</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 218 000</b>	<b>8 747 000</b>	<b>753</b>	<b>39 516</b>	<b>441 631</b>	<b>31 446 900</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	39 516
årets förlust	-441 631
	<b>-402 115</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	134 925
av fond för yttre underhåll upplöses	0
i ny räkning överföres	-537 040
	<b>-402 115</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 806 618	1 779 557
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 806 618</b>	<b>1 779 557</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-1 355 036	-2 125 001
Arvoden	3	-30 959	-89 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-607 084	-563 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 993 079</b>	<b>-2 778 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-186 461</b>	<b>-998 713</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1 333
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		7 845	6 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 019	-210 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 170</b>	<b>-202 826</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-441 631</b>	<b>-1 201 539</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-441 631</b>	<b>-1 201 539</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-441 631</b>	<b>-1 201 539</b>

## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	49 818 884	50 252 084
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 103 728	2 277 612
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 922 612</b>	<b>52 529 696</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	78 936	71 091
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 936</b>	<b>71 091</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 001 548</b>	<b>52 600 787</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		201 800	214 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 018	41 117
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>246 818</b>	<b>255 348</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 547 621	1 580 094
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 547 621</b>	<b>1 580 094</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 794 439</b>	<b>1 835 442</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

53 795 987 54 436 229

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 965 000

30 965 000

Fond för yttre underhåll

753

508 828

**Summa bundet eget kapital**

**30 965 753**

**31 473 828**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

39 516

732 980

Årets resultat

-441 631

-1 201 539

**Summa fritt eget kapital**

**-402 115**

**-468 559**

**Summa eget kapital**

**30 563 638**

**31 005 269**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

22 404 209

22 603 917

Förskott från kunder

3 336

0

Leverantörsskulder

20 220

5 450

Skatteskulder

645 534

643 212

Övriga skulder

0

15 139

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

159 050

163 242

**Summa kortfristiga skulder**

**23 232 349**

**23 430 960**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**53 795 987**

**54 436 229**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningarna enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Från år 2009 används 80-årig avskrivningsplan.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta %

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning

### Not 2 Drift

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	41 117	42 780
Kyrkbyns Samfällighet	251 810	251 335
Fastsighetsskötsel och underhåll	645 586	1 411 000
Fastighetsskatt	323 928	321 606
Revisionsarvode	22 125	21 500
Arvode förvaltning	58 900	66 650
Administration övrigt	11 570	10 130
	<b>1 355 036</b>	<b>2 125 001</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0





#### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 507 341	54 507 341
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 507 341</b>	<b>54 507 341</b>
Ingående avskrivningar	-4 255 257	-3 822 057
Årets avskrivningar	-433 200	-433 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 688 457</b>	<b>-4 255 257</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 818 884</b>	<b>50 252 084</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 641 000	20 641 000
Taxeringsvärden mark	24 334 000	24 334 000
	<b>44 975 000</b>	<b>44 975 000</b>

#### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 500	87 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 500</b>	<b>87 500</b>
Ingående nedskrivningar	-16 409	-22 642
Återförda nedskrivningar	7 845	6 233
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-8 564</b>	<b>-16 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 936</b>	<b>71 091</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	2 408 000	2 408 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 408 000</b>	<b>2 408 000</b>
Ingående avskrivningar	-130 388	0
Årets avskrivningar	-173 884	-130 388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-304 272</b>	<b>-130 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 103 728</b>	<b>2 277 612</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Swedbank Hypotek, 2659568238	5 106 219	5 166 219
Swedbank Hypotek, 2750391720	6 813 989	6 831 989
Nordea Hypotek, 39788552846	10 484 001	10 605 709
	<b>22 404 209</b>	<b>22 603 917</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 250 642	24 250 642
	<b>24 250 642</b>	<b>24 250 642</b>

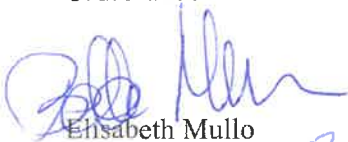
Botkyrka 2021-05-30



David Ros Henning  
Ordförande



Eva Stensson



Ehsabeth Mullo




Katja Jansson



Andreas Orfanidis

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31



Joakim Mattsson  
Revisor  
Borevision

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kyrkbyn 1, org.nr. 769607-2813

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkbyn 1 för år 2020.

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 2020 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 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 avveckla verksamheten.

### 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 misstag, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, 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 fortsätta verksamheten.
- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kyrkbyn 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 31 / 5 2021

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB