

Ordinarie Föreningsstämma 2019-05-  
Bilaga 1

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kyrkbypark**  
769611-9994

Räkenskapsåret  
2018

Styrelsen för Brf Kyrkbypark, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Den 24 januari 2006 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa två flerbostadshus med bostadsrätter.

Samma dag träffades en överenskommelse att förvärva samtliga andelar i Ekonomiska föreningen Bällstastrand Fastigheter, org.nr. 769611-7782, som var ägare till fastigheten, för en köpeskillning om 18 226 000 kronor. Föreningen tillträdde andelarna under 2006 och Stockholms Tingsrätt lämnade den 21 juni 2006 tillstånd att verkställa fusionen mellan bostadsrättsföreningen och Ekonomiska föreningen Bällstastrand Fastigheter.

#### Föreningens ändamål

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2017..

#### Föreningens fastighet

Den 8 december 2004 togs beslutet att bilda bostadsrättsföreningen Kyrkbypark. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2005.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Oden 4 i Täby Kommun. Fastigheten består av 42 st bostadslägenheter i två st flerfamiljshus. Lägenhetsytorna uppgår till 3318,5 kvadratmeter och tomtytan uppgår till 2664 kvadratmeter. Samtliga av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen disponerar också 60 parkeringsplatser i en gemensamhetsanläggning, Ga 1, tillsammans med bostadsrättsföreningen Midgårdsvägen.

#### Lägenhetsfördelning:

9 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök  
4 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Försäkringsbolaget Protector



### **Fastighetstaxering**

Taxeringsvärdet är 56 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 000 000 kr och markvärde 15 600 000 kr.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

### **Ekonomisk plan**

Den ekonomiska plan för föreningens verksamhet registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2006.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ska ske enligt upprättad underhållsplan.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ordförande	Göran Pettersson
Vise ordförande	Tommy Sjödin
Ekonomiansvarig	Karin Petersson Högsander (Avgick 2018-10-22)
Bitr. Ekonomiansvarig	Elisabet Gustafsson
Sekreterare	Monica Törnquist

Suppleant	Gunilla Brandwold (from 2018-12-12 ordinarie ledamot tillika ekonomiansvarig)
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Försäkringsbolaget Protector.

### **Revisorer**

Zinovia Vavolidu, godkänd revisor Brantz AB och till lekmannarevisor Mary Modin

### **Valberedning**

Gunilla Brandwold var sammankallande och avgick 2018-05-16

Gunnel Lundgren. From 2018-05-16 ny sammankallande.

Torborg Jacobsson, Bo Petersson.

Kristina Kling. Ny i valberedningen from 2018-05-16.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Oförändrade årsavgifter

Årsavgifterna för 2018 har varit oförändrade för tionde året i följd. Styrelsen har beslutat att årsavgifterna för 2019 ska vara fortsatt oförändrade.

### Villkorsändring av lån

Under hösten har fyra lån haft villkorsändring vilket resulterat i följande:

9.500.000 har placerats till ett Stiborrelaterat lån med bindningstid på tre månader.

På villkorsändringsdagen var räntesatsen 0,48 %.

9.000.000 har placerats med en bindningstid på 5 år till en räntesats på 1,40 %.

9.900.000 har placerats med en bindningstid på 7 år till en räntesats på 1,89 %.

3.900.000 har amorterats med 300.000 och bundits på två år till en räntesats på 0,90%.

### Gemensam el

I juni genomfördes den vid en extrastämma 8 januari 2018 beslutade omläggningen till s.k. IMD (individuell mätning och debitering av el) även kallat gemensam el.

### LEDbelysning

Befintlig armatur i allmänna utrymmen samt utomhus har konverteras till LED.

### Övervakningskameror

I december installerades övervakningskameror i båda husens entréer och cykelförråd.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (59) medlemmar. Under året har 1 (1) medlemmar tillträtt samt 1 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (1) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 706	2 684	2 593	2 566
Resultat efter finansiella poster	-369	-279	-290	-221
Soliditet (%)	59,9	59,8	59,8	59,5
Årsavgifter/kvm	735	735	735	735
Fastighetslån/kvm	11 150	11 240	11 356	11 477

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 880 000	1 607 062	-1 229 157	-279 221	<b>55 978 684</b>
års resultat:		211 000			<b>211 000</b>
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		-63 486	-426 735	279 221	<b>-211 000</b>
Årets resultat				-369 323	<b>-369 323</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 880 000</b>	<b>1 754 576</b>	<b>-1 655 892</b>	<b>-369 323</b>	<b>55 609 361</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 655 893
årets förlust	-369 323
	<b>-2 025 216</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	330 000
	-2 355 216
	<b>-2 025 216</b>

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

*res. disponib. ?*

*G3 EG [signature] G*

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 705 611	2 684 193
Övriga rörelseintäkter		1 204	10 752
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 706 815</b>	<b>2 694 945</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 432 868	-984 769
Övriga externa kostnader	4	-89 971	-182 168
Personalkostnader	5	-72 469	-72 470
Avskrivningar		-774 980	-774 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 370 288</b>	<b>-2 014 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>336 527</b>	<b>680 558</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 821	5 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-710 671	-964 995
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-705 850</b>	<b>-959 779</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-369 323</b>	<b>-279 221</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-369 323</b>	<b>-279 221</b>



Handwritten signature

## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	90 858 985	91 633 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 858 985</b>	<b>91 633 965</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 859 985</b>	<b>91 634 965</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		620	-1 143
Övriga fordringar		55 320	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73 637	65 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>129 577</b>	<b>64 353</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 165 597	1 949 929
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 165 597</b>	<b>1 949 929</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 295 174</b>	<b>2 014 282</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

93 155 159 93 649 247

## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		55 880 000	55 880 000
Fond för yttre underhåll		1 754 576	1 607 062
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 634 576</b>	<b>57 487 062</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 655 893	-1 229 157
Årets resultat		-369 323	-279 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 025 216</b>	<b>-1 508 378</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 609 360</b>	<b>55 978 684</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	37 000 000	37 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 000 000</b>	<b>37 300 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		142 993	50 968
Skatteskulder		56 154	55 230
Övriga skulder		1 262	1 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	345 390	262 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>545 799</b>	<b>370 563</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

93 155 159 93 649 247



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

I jämförelsetalen för förgående år i resultaträkningen redovisas 984 769 kr under driftskostnader och i förgående års årsredovisning redovisades dessa kostnader under övriga externa kostnader.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 439 503	2 440 476
P-plats och garage	146 014	133 293
Kabel-TV och bredband	109 236	110 424
Elavgifter	10 858	0
	<b>2 705 611</b>	<b>2 684 193</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	49 520	0
Trädgårdsskötsel	21 992	0
Kostnader i samband med städdagar	4 670	0
Städkostnader	50 311	58 561
Hyra av entrémattor	5 280	0
Snöröjning/sandning	26 688	23 563
Serviceavtal	10 224	17 409
Hisservice/besiktning	13 058	11 239
Reparationer	44 244	141 617
Hissreparationer	45 539	0
Trädgård och utemiljö	2 869	41 649
Planerat underhåll	239 455	0
Fastighetsel	390 469	29 953
Uppvärmning	0	236 517
Vatten och avlopp	72 591	62 232
Avfallshantering	86 984	91 196
Försäkringskostnader	62 015	59 051
Kabel-tv	150 892	150 820
Bredband	2 056	2 160
Teknisk förvaltning	0	46 200
Förbrukningsinventarier	110 011	3 872
Förbrukningsmaterial	23 839	8 730
Systematiskt brandskyddsarbete	6 001	0
Hyra för kontorslokal	14 160	0
	<b>1 432 868</b>	<b>984 769</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	924	55 230
Telefoni	1 304	0
Porto	613	890
Föreningsgemensamma kostnader	0	27 048
Revisionsarvode	18 000	22 394
Ekonomisk förvaltning	45 211	62 341
Bankkostnader	4 064	3 453
Medlems-/föreningsavgifter	5 200	5 200
Gåvor	500	0
Övriga poster	14 155	5 613
	<b>89 971</b>	<b>182 169</b>

I jämförelsetalen för förgående år i resultaträkningen redovisas 984 769 kr under driftskostnader och i förgående års årsredovisning redovisades dessa kostnader under övriga externa kostnader.



### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	62 500	62 500
Sociala avgifter	9 969	9 970
	<b>72 469</b>	<b>72 470</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 625 000	95 625 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 625 000</b>	<b>95 625 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 991 035	-3 216 055
Årets avskrivningar	-774 980	-774 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 766 015</b>	<b>-3 991 035</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 858 985</b>	<b>91 633 965</b>

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna	5 310	5 200
Förutbetald fastighetsjour	3 390	3 240
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	4 595
Förutbetald kabel-TV	25 149	25 149
Förutbetald serviceavgift hissar	0	4 148
Förutbetald lokalhyra	0	3 150
Förutbetald fastighetsförsäkring	27 413	19 924
Förutbetald försäkring Anticimex	12 375	0
	<b>73 637</b>	<b>65 406</b>

*Gregor*

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,73	2019-12-31	5 000 000	5 000 000
Swedbank	1,89	2025-09-25	9 900 000	9 900 000
Swedbank	0,43	Rörligt	9 500 000	0
Swedbank	1,40	2023-08-25	9 000 000	0
Swedbank	0,90	2020-11-25	3 600 000	0
SBAB			0	9 500 000
SBAB			0	9 000 000
SBAB			0	3 900 000
			<b>37 000 000</b>	<b>37 300 000</b>

Eventuella amorteringar sker vart efter vad föreningens ekonomi tillåter.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen räntekostnad	62 498	2 145
Beräknad revision	17 500	17 000
Upplupen kostnad datakommunikation	0	180
Upplupen kostnad el belysning	15 096	4 335
Upplupen kostnad el uppvärmning	44 756	27 671
Upplupen kostnad utlägg	0	826
Förutbetalda avgifter och hyror	205 540	210 582
	<b>345 390</b>	<b>262 739</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och rengöring av samtliga ventilationskanaler gjordes i januari av Sotaren i Norrort AB. Nästa OVK ska göras 2025.

Stamspolning gjordes i januari av Interspol AB.

Föreningen har tecknat ett treårigt avtal med Anticimex avseende avfuktningförsäkring. I försäkringen ingår att Anticimex besiktigar samtliga områden där risk för fuktskada kan föreligga. Besiktningen genomfördes i januari.



**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Företagsinteckning	39 746 321	39 746 321
	<b>39 746 321</b>	<b>39 746 321</b>

Täby den 9 maj 2019



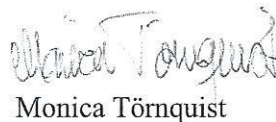
Göran Pettersson



Tommy Sjödin



Elisabet Gustafsson

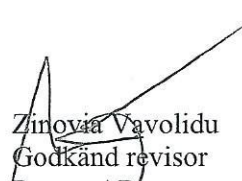


Monica Törnquist



Gunilla Brandwold

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2019.



Zirovna Vavolidu  
Godkänd revisor  
Brantz AB