

Styrelsen för Brf Kyrksjölöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 14 november 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Futharken 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 422 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser. Tomtytan är 4 006 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa försäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2019 uppgått till 1 377 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 120 000 000 kr, varav byggnadsvärde 74 000 000 kr och markvärde 46 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Åkerlunds Fastighetsservice AB samt trappstädning med Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 631 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 179 tkr per år i enlighet med fastställd underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Pasic, ordförande Gunnar Ekström, ekonomiansvarig Marie Ottosson Åhman, sekreterare Hillevi Busch Linus Karlén Milda Tylaitte Annika Wetterlund
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elias Haraldsson
Allegretto Revision

Valberedning

Jasmine Brännström sammankallande
Livia Liu

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sopbyggnaden har renoverats och förbättringsmålats.

Ett nytt trädgårdsförråd har inretts i samma byggnad.

I trappuppgångarna har samtliga armaturer bytts ut.

Matavfallssortering har införts.

Utbyte av entreprenör för återvinningsavfall från Ragnells till Recycling i Stockholm AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (79) medlemmar. Under året har 9 (10) medlemmar tillträtt samt 9 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (7) antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 993	3 011	2 801	2 701
Resultat efter finansiella poster	-194	-90	-428	-505
Soliditet %	73	73	72	72

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 265 000	8 500	1 102 774	-2 258 509	-90 260	121 027 505
Disposition av föregående års resultat:			152 934	-243 194	90 260	0
Årets resultat					-193 888	-193 888
Belopp vid årets utgång	122 265 000	8 500	1 255 708	-2 501 703	-193 888	120 833 617

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 501 703
årets förlust	-193 888
	-2 695 591

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	179 000
från fond för yttre underhåll upplöses	-179 834
i ny räkning överföres	-2 694 757
	-2 695 591

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 992 609	3 010 927
Övriga rörelseintäkter		2 800	3 851
Summa rörelseintäkter		2 995 409	3 014 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 319 543	-1 350 406
Övriga externa kostnader	3	-194 946	-137 267
Personalkostnader	4	-103 465	-88 796
Avskrivningar	5, 6	-1 167 291	-1 167 291
Summa rörelsekostnader		-2 785 245	-2 743 760
Rörelseresultat		210 164	271 018
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 052	-361 278
Summa finansiella poster		-404 052	-361 278
Resultat efter finansiella poster		-193 888	-90 260
Årets resultat		-193 888	-90 260

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

163 093 877

164 083 617

Bergvärme

6

1 420 410

1 597 962

Summa materiella anläggningstillgångar

164 514 287

165 681 579

Summa anläggningstillgångar

164 514 287

165 681 579

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

2 002 187

1 150 385

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

55 185

50 051

Summa kortfristiga fordringar

2 057 372

1 200 436

Summa omsättningstillgångar

2 057 372

1 200 436

SUMMA TILLGÅNGAR

166 571 659

166 882 015

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 273 500	122 273 500
Fond för yttre underhåll		1 255 708	1 102 774
Summa bundet eget kapital		123 529 208	123 376 274
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 501 703	-2 258 509
Årets resultat		-193 888	-90 260
Summa fritt eget kapital		-2 695 591	-2 348 769
Summa eget kapital		120 833 617	121 027 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	44 915 530	45 065 530
Summa långfristiga skulder		44 915 530	45 065 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	150 000	150 000
Leverantörsskulder		102 240	146 149
Skatteskulder		104 295	67 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	465 977	425 256
Summa kortfristiga skulder		822 512	788 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 571 659	166 882 015

EA

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193 888	-90 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 167 291	1 167 291
Betald skatt	36 789	1 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 010 192	1 078 697
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 759	13 056
Förändring av leverantörsskulder	-43 909	890
Förändring av kortfristiga skulder	40 722	-44 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 001 246	1 048 178
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 775 513
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 775 513
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-150 000	-137 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-137 500
Årets kassaflöde	851 246	-864 835
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 150 245	2 015 079
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 001 491	1 150 244

EH

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärme	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 788 152	2 791 528
P-plats och garage	216 517	222 800
Hyses- och avgiftsbortfall	-12 060	-3 400
Öres- och kronutjämning	0	-1
	2 992 609	3 010 927

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	61 725	81 037
Trädgårdsskötsel	9 893	21 529
Kostnader i samband med städdagar	3 012	1 348
Städkostnader	77 751	75 861
Hyra av entrémattor	8 829	9 785
Snöröjning/sandning	50 150	67 464
Hisskostnader	54 402	49 435
Övriga serviceavtal	3 500	0
Övriga driftskostnader	22 241	28 772
Radonmätning	590	0
Reparationer	32 767	99 956
Planerat underhåll: byte av armaturer, plattsättning mm	179 834	26 066
El	216 046	117 580
Värme	196 719	390 513
Vatten och avlopp	100 753	90 890
Avfallshantering	74 428	58 476
Försäkringskostnader	45 098	52 351
Kabel-tv/Bredband	160 188	158 307
Hyra för kontorslokal	1 625	1 350
Förbrukningsinventarier	3 995	3 918
Förbrukningsmaterial	15 997	15 768
	1 319 543	1 350 406

EA

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	70 227	34 068
Hemsida	1 337	1 722
Porto	4 145	3 390
Föreningsgemensamma kostnader	540	0
Revisionsarvode	18 000	18 500
Ekonomisk förvaltning	77 372	75 372
Bankkostnader	3 210	2 300
Konsultarvoden	13 150	0
Medlems-/föreningsavgifter	2 571	0
Övriga poster	4 394	1 915
	194 946	137 267

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	78 730	69 333
Sociala avgifter	24 735	19 463
	103 465	88 796

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
Ingående avskrivningar	-6 071 383	-5 081 643
Årets avskrivningar	-989 740	-989 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 061 123	-6 071 383
Redovisat värde mark	56 202 000	56 202 000
Utgående värde mark	56 202 000	56 202 000
Utgående redovisat värde	163 093 877	164 083 617

EA

Not 6 Bergvärme

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 775 513	0
Inköp		1 775 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 775 513	1 775 513
Ingående avskrivningar	-177 551	0
Årets avskrivningar	-177 551	-177 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 102	-177 551
Utgående redovisat värde	1 420 411	1 597 962

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	71	140
Andra kortfristiga fordringar	625	0
Avräkningskonto förvaltare	2 001 491	1 150 245
	2 002 187	1 150 385

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	14 726	13 772
Bredband	13 349	13 349
Ekonomisk förvaltning	21 485	20 641
Avfallshantering	0	2 289
Skadedjurstillägg	5 625	0
	55 185	50 051

EA

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,86	2021-09-01	11 553 789	11 591 289
Stadshypotek	0,89	2023-12-01	10 422 052	10 459 552
Nordea	0,950	2020-08-12	11 482 330	11 519 830
Nordea	0,825	2020-09-07	1 607 359	1 644 859
Nordea	0,820	2022-11-16	10 000 000	10 000 000
Avgår kortfristig del			-150 000	-150 000
			44 915 530	45 065 530

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	36 865	36 298
Styrelsearvoden	78 730	69 333
Beräknade sociala avgifter	24 737	19 465
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Förutbetalda avgifter och hyror	235 200	244 530
Fastighetsel	15 000	16 000
Fjärrvärme	17 320	21 630
Avfallskostnader	9 979	0
Snöröjning	4 556	0
Radonmätning	590	0
Vatten, uppskattad	25 000	0
	465 977	425 256

CA

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	47 890 000	47 890 000
	47 890 000	47 890 000

Stockholm den 2020-02-18


Gunnar Ekström

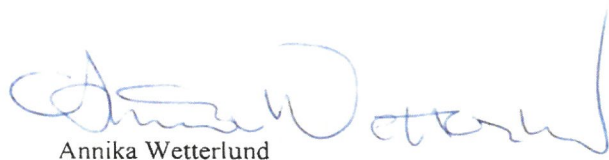

Emina Pasic


Marie Ottosson Åhman


Hillevi Busch


Linus Karlén


Milda Tylaite


Annika Wetterlund

Min revisionsberättelse har lämnats

2020-02-25



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kyrksjölöten

Org.nr 769614-9132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrksjölöten för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 revisions sed 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, 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kyrksjölöten för räkenskapsåret 2019 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 fortlöpa 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:

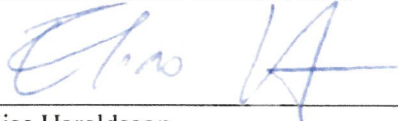
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 februari 2020



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

