



HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2008-01-01 - 2008-12-31**

föreningens 16:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse

Alf Ljungdell	ordförande
Cecilia Rangvin	v ordförande
Harriet Andersson	sekreterare
Carina Carlsson	v sekreterare
Ali Al-Jawahery	ledamot
Jan Blennholt	ledamot utsedd av HSB Skåne
Johan Backman	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Cecilia Rangvin, Harriet Andersson, Carina Carlsson och Ali Al-Jawahery.

##### Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-22, vari 27 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Alf Ljungdell  
Cecilia Rangvin

två i förening.



HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

### **Revisorer**

Av föreningen valda revisorer har varit

Stefan Melander

Margaretha Nilsson

suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Representanter till fullmäktige i HSB Skåne**

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Carina Carlsson

Alf Ljungdell

suppleant

### **Valberedning**

Valberedningen har under året bestått av

Johan Rangvin

Kennet Nilsson

### **Antal medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar varav HSB Skåne utgör en.

### **Anställda**

Under året har följande person fungerat som vicevärd

Inga-Britt Karlberg

### **Förvaltning**

Den administrativa, tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Skåne.

### **Verksamheten**

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Tvärskellet 2 och Absiden 1, vilka byggdes år 1992.

Fastigheterna består av kedjehus, radhus och småhus med adress Östanbäcksvägen 1 – 83. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

**Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande**

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m2</b>
2	21	1 334
3	37	3 458
4	6	714
	<b>64</b>	<b>5 505</b>
Garage	64	

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes den 4 juni 2008.

Vid en bedömning utifrån ålder och tidigare underhåll har under verksamhetsåret underhåll utförts i ringa omfattning.

**Ekonomi**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	3 829	3 691	3 684	3 624
Rörelseresultat	2 369	1 688	2 291	2 288
Resultat efter finansiella poster	86	-363	571	787
Balansomslutning	67 100	67 727	69 154	69 373
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	658	632	632	620
Fond för yttre underhåll	2 523	2 553	2 039	1 601

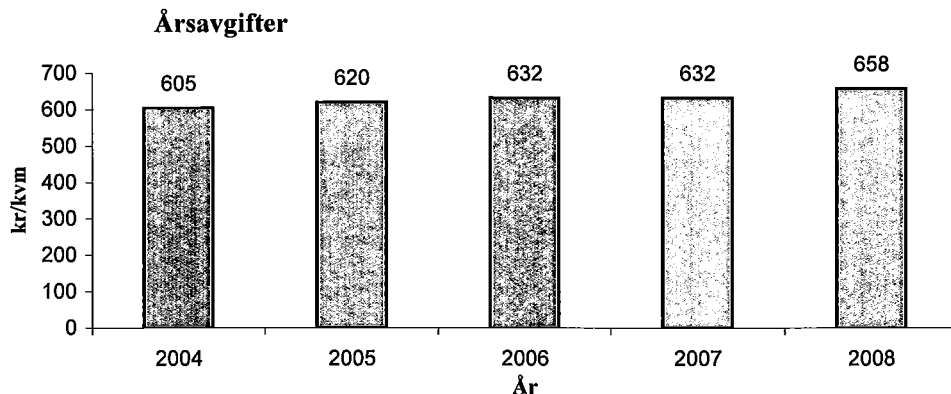
**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes med 4 % fr o m 2008-01-01.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 4 % fr o m 2009-01-01, varefter årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 684,- kr/m<sup>2</sup> och år.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen år 2009:

Eventuellt byte av vissa gaspannor.

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 026 455,77
Årets resultat	85 885,46
	<b>1 112 341,23</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	617 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-72 519,00
Balanserat resultat	567 860,23
	<b>1 112 341,23</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Fondförändring enligt styrelsens förslag</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Årets resultat	85 885	-363 233
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-617 000	-590 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	72 519	620 001
<b>Resultat till balanserat resultat, efter yttre fondreglering</b>	<b>-458 596</b>	<b>-333 232</b>

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	1	3 829 367	3 691 043
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 829 367</b>	<b>3 691 043</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-856 554	-879 679
Löpande underhåll		-185 616	-182 926
Periodiskt underhåll	3	-72 519	-620 001
Avskrivningar		-345 241	-320 132
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 459 930</b>	<b>-2 002 738</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 369 437</b>	<b>1 688 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		201 150	7 231
Ränteintäkter		43 238	49 638
Räntekostnader		-2 527 689	-2 108 157
Övriga finansiella kostnader		-250	-250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 283 552</b>	<b>-2 051 538</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>85 885</b>	<b>-363 233</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>85 885</b>	<b>-363 233</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	63 325 765	63 671 006
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 325 765</b>	<b>63 671 006</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, bundna inlåningar och andra placeringar	5	2 619 254	2 418 104
Andel i HSB Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 619 754</b>	<b>2 418 604</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 945 519</b>	<b>66 089 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	132
Kundfordringar		1 435	2 620
Skattekonto		1 001	527
Skattefordringar		14 544	25 964
Avräkningskonto HSB Skåne		212 491	744 436
Övriga kortfristiga fordringar		200 050	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 393	13 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>471 914</b>	<b>786 750</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 000	1 000
Bank	7	681 675	850 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>682 675</b>	<b>851 116</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 154 590</b>	<b>1 637 866</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 100 108</b>	<b>67 727 476</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 428 987	8 428 987
Fond för yttre underhåll		2 523 072	2 553 073
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 952 059</b>	<b>10 982 060</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 026 456	1 359 688
Årets resultat		85 885	-363 233
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 112 341</b>	<b>996 455</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 064 400</b>	<b>11 978 515</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	54 379 328	55 105 648
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 379 328</b>	<b>55 105 648</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		110 406	59 836
Övriga kortfristiga skulder		1 561	1 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	544 414	581 980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>656 381</b>	<b>643 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 100 108</b>	<b>67 727 476</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		57 923 000	57 923 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas för sina ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 575 461 kr

### Noter

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hysesintäkter övrigt	194 150	193 650
Årsavgifter bostäder	3 621 204	3 482 023
Årsavgiftsbortfall	-132	0
Avsättning inre fond	0	-134
Intäkter pant, överlåtelse	14 145	15 504
	<b>3 829 367</b>	<b>3 691 043</b>
<b>2 Drift</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Sotning, snöröjning	919	6 238
El-avgifter	40 085	37 104
Uppvärmningsavgifter	15 539	26 355
Vatten och avlopp	71 109	89 308
Renhållning	101 917	100 024
Kabel-TV, internet	54 916	52 356
Fastighetsföräkringspremier	27 504	26 911
Fastighetsskatt	222 188	210 767
Kontorsmaterial, tele, porto	1 838	1 801
Externt revisionsarvode	6 515	7 638
Förvaltningsavtal	180 828	173 513
Kostnader pant, överlåtelse	12 875	16 110
Övriga förvaltningskostnader	5 157	11 681
Medlemsavgifter	20 200	20 200
	<b>761 590</b>	<b>780 005</b>



<b>Förtroendevalda och personalkostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Löner för anställda	33 900	36 100
Arvode styrelsen	39 500	40 300
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	2 500
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	20 065	19 274
	<b>94 965</b>	<b>99 674</b>

**Summa drift** **856 554** **879 679**

Föreningen har två timanställda kvinnor

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemm: 9 079 kr

**3 Periodiskt underhåll** **2008** **2007**

Underhåll enligt plan	72 519	620 001
	<b>72 519</b>	<b>620 001</b>

MJ Bygg AB. Div byggarbeten 72 519 kr.

**4 Byggnader och mark** **2008-12-31** **2007-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).  
Avskrivning sker enligt en 50-årig annuitetsplan.

Byggnaderna är helt avskrivna år:	2043
Brandförsäkringsvärde:	Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1992

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	62 771 000	62 771 000
Anskaffningsvärde mark	3 581 000	3 581 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 352 000</b>	<b>66 352 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-2 680 994	-2 360 862
Årets avskrivningar enligt plan	-345 241	-320 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 026 235</b>	<b>-2 680 994</b>

**Utgående bokfört värde** **63 325 765** **63 671 006**

Taxeringsvärden byggnader	19 177 000	19 177 000
Taxeringsvärden mark	10 448 000	10 448 000
	<b>29 625 000</b>	<b>29 625 000</b>

Fastighetsbeteckning Tvärskeppet 2, Absiden 1.



### Inventarier

Kontors PC. Färdigavskriven 2006.

Ingående anskaffningsvärde	10 868	10 868
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 868</b>	<b>10 868</b>
Ingående avskrivning	-10 868	-10 868
<b>Ackumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 868</b>	<b>-10 868</b>

### 5 Aktier, bundna inlåningar och andra placeringar

2008-12-31 2007-12-31

Robur PM-fond Mega

2 619 254 2 418 104

Andelar per 2008-12-31 26273,2784. Kurs 96,53. Utdelning 201 150 kr  
Marknadsvärde fondandelar 2008. 2 536 160 kr.

### 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2008-12-31 2007-12-31

Förutbetald försäkring

28 928 0

Förutbetald kabel-tv

13 465 13 071

**42 393 13 071**

### 7 Bank

2008-12-31 2007-12-31

Placeringskto Sparbanken

0 413

Färs & Frosta 74 008 560-0

681 675 849 703

**681 675 850 116**

### 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 428 987	0	2 553 073	1 359 688	-363 233
Disposition enl stämmobeslut	0	0	-30 001	-333 232	363 233
Årets resultat					85 885
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>8 428 987</b>	<b>0</b>	<b>2 523 072</b>	<b>1 026 456</b>	<b>85 885</b>

### 9 Skulder till kreditinstitut Ränta

Konv datum

2008-12-31 2007-12-31

Swedbank Hyp AB	3,09	2009-03-15	9 800 000	9 900 000
Swedbank Hyp AB	3,39	2009-09-10	9 800 000	9 900 000
SBAB	5,68	2011-06-15	15 138 205	15 464 525
Swedbank Hyp AB	4,48	2011-06-22	9 841 123	9 941 123
Swedbank Hyp AB	5,04	2011-09-10	9 800 000	9 900 000
			<b>54 379 328</b>	<b>55 105 648</b>

Nästa års amortering uppgår till

726 320

Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till

2 905 480

Därefter uppgår skulden till

50 747 528

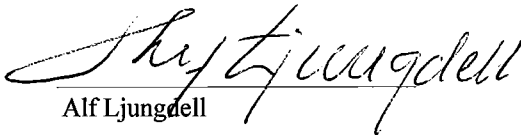


**10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2008-12-31 2007-12-31**

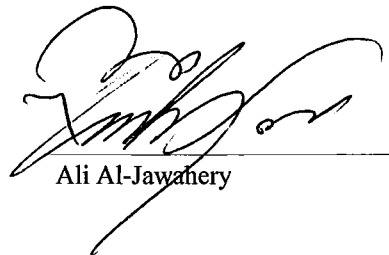
Upplupet vatten	4 503	0
Förutbet månavgifter/hyror	209 451	185 522
Upplupna räntekostnader	323 945	390 070
Övriga interimskulder	6 515	6 388
	<b>544 414</b>	<b>581 980</b>

Södra Sandby 26 / 2 2009.

  
Alf Ljungdell

  
Carina Carlsson

  
Cecilia Rangvin


  
Ali Al-Jawahery

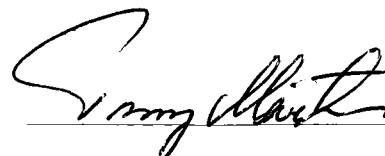
  
Harriet Andersson

  
Jan Blennholt

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits 25 / 4 2009.

  
Stefan Melander  
Föreningsvald revisor



BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby Org nr 716439-0911

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby för räkenskapsåret 2008.

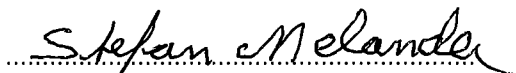
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort. S. Sandby 2009-04-25



Stefan Melander  
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund