



HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

716439-0911

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

RÄKENSKAPSÅRET

2009-01-01 - 2009-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

föreningens 17:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Föreningsfrågor

Styrelse

Alf Ljungdell	ordförande
Cecilia Rangvin	v ordförande
Harriet Andersson	sekreterare
Carina Carlsson	v sekreterare
Ali Al-Jawahery	ledamot
Tomas Brattström	ledamot
Jan Blennholt	ledamot utsedd av HSB Skåne
Anna-Lena Norrman	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alf Ljungdell.

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-19, vari 27 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Alf Ljungdell
Cecilia Rangvin

två tillsammans.



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

Per Spjut

Kennet Nilsson

Antal medlemmar

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

Vicevärd

Vicevärd har under året varit Inga-Britt Karlberg.

Förvaltning

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

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Tvärskeppet 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

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



Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes den 20 november 2009.

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

Ekonomi

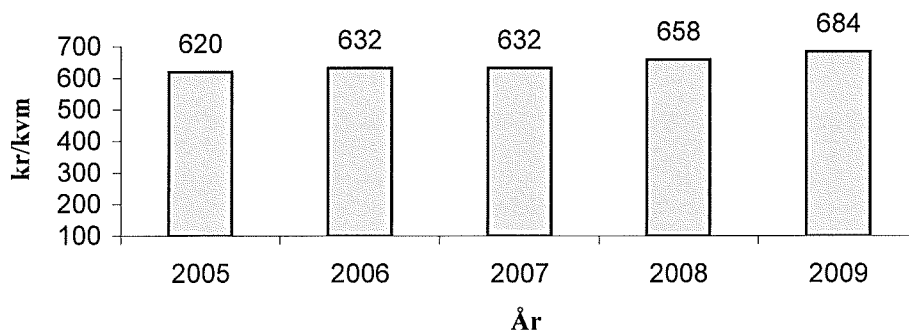
Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	3 970	3 829	3 691	3 684
Rörelseresultat	2 290	2 369	1 688	2 291
Resultat efter finansiella poster	33	86	-363	571
Balansomslutning	66 526	67 100	67 727	69 154
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	684	658	632	632
Fond för yttre underhåll	3 068	2 523	2 553	2 039

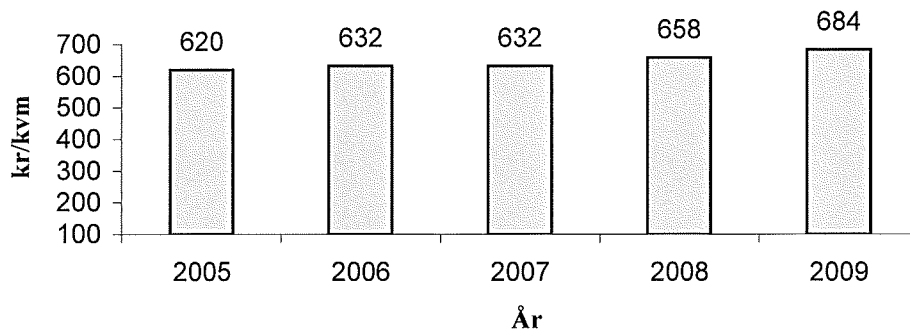
Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 4 % fr o m 2009-01-01.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 1 % fr o m 2010-01-01, varefter årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 691,- kr/m² och år.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år





Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Utbyte av skadade plank, målning av desamma.

Utbyte av undertak, målning av desamma.

Utbyte av vindbrädor, målning av desamma.

Utbyte av panelbrädor på garage, målning av desamma.

Målat soprummen. Uppsättning av 4 st brandsläckare i soprummen.

Utbyte av samtliga flätkåpor samt sotning av fläktsystemet.

Monterat brandvarnare i föreningslokalen och uthyrningslägenheten samt hos de boende som saknade desamma.

Energideklaration har gjorts.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen år 2010:

Eventuellt utbyte av gaspannor.



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	567 860,23
Årets resultat	33 128,55
	600 988,78

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	623 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-105 204,00
Summa överskott till balanserat resultat	83 192,78
	600 988,78

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

Fondförändring enligt styrelsens förslag	2009-12-31	2008-12-31
Årets resultat	33 129	85 885
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-623 000	-617 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	105 204	72 519
Överskott/underskott till balanserat resultat, efter yttre fondreglering	-484 667	-458 596

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	3 970 360	3 829 367
Summa intäkter		3 970 360	3 829 367
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 043 755	-856 554
Löpande underhåll		-154 453	-185 616
Periodiskt underhåll	3	-105 204	-72 519
Avskrivningar		-376 626	-345 241
Summa kostnader		-1 680 037	-1 459 930
Rörelseresultat		2 290 323	2 369 437
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		-20 739	201 150
Ränteintäkter		1 942	43 238
Räntekostnader		-2 238 098	-2 527 689
Övriga finansiella kostnader		-300	-250
Summa finansiella poster		-2 257 194	-2 283 552
Resultat efter finansiella poster		33 129	85 885
Årets resultat		33 129	85 885



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	62 949 139	63 325 765
Summa materiella anläggningstillgångar		62 949 139	63 325 765
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, bundna inlåningar och andra placeringar	5	2 598 515	2 619 254
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 599 015	2 619 754
Summa anläggningstillgångar		65 548 154	65 945 519
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 435
Skattekonto		1 056	1 001
Skattefordringar		0	14 544
Avräkningskonto HSB Skåne		250 592	212 491
Övriga kortfristiga fordringar		0	200 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 392	42 393
Summa kortfristiga fordringar		294 040	471 914
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 000	1 000
Bank	7	683 251	681 675
Summa kassa och bank		684 251	682 675
Summa omsättningstillgångar		978 291	1 154 590
SUMMA TILLGÅNGAR		66 526 445	67 100 108



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 428 987	8 428 987
Fond för yttre underhåll		3 067 553	2 523 072
Summa bundet eget kapital		11 496 540	10 952 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		567 860	1 026 456
Årets resultat		33 129	85 885
Summa fritt eget kapital		600 989	1 112 341
Summa eget kapital		12 097 529	12 064 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	53 678 008	54 379 328
Summa långfristiga skulder		53 678 008	54 379 328
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		158 883	110 406
Skatteskulder		22 110	0
Övriga kortfristiga skulder		1 536	1 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	568 380	544 414
Summa kortfristiga skulder		750 909	656 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 526 445	67 100 108
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		57 923 000	57 923 000
Ansvarsförbindelser		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 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 454 819 kr

Noter

1 Nettoomsättning	2009	2008
Hysesintäkter övrigt	194 400	194 150
Årsavgifter bostäder	3 766 116	3 621 204
Årsavgiftsbortfall	0	-132
Intäkter pant, överlåtelse	9 844	14 145
	3 970 360	3 829 367
2 Drift	2009	2008
Snöröjning	5 633	919
El-avgifter	42 052	40 085
Uppvärmningsavgifter	26 890	15 539
Vatten och avlopp	79 922	71 109
Renhållning	90 066	101 917
Kabel-TV, internet	56 396	54 916
Fastighetsförsäkringspremier	28 928	27 504
Fastighetsskatt	331 385	222 188
Kontorsmaterial, tele, porto	1 960	1 838
Externt revisionsarvode	6 700	6 515
Förvaltningsavtal	182 894	180 828
Kostnader pant, överlåtelse	8 096	12 875
Övriga förvaltningskostnader	8 265	5 157
Övriga externa tjänster	58 750	0
Medlemsavgifter	20 200	20 200
	948 137	761 590



Förtroendevalda och personalkostnader	2009	2008
Löner för anställda	33 600	33 900
Arvode styrelsen	41 100	39 500
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	19 418	20 065
	95 618	94 965
Summa drift	1 043 755	856 554

Föreningen har två timanställda kvinnor.

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemmar 8 860 kr

3 Periodiskt underhåll	2009	2008
Underhåll enligt plan	105 204	72 519
	105 204	72 519
MJ Bygg AB. Div byggarbeten 105 204 kr.		

4 Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 352 000	66 352 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-3 026 235	-2 680 994
Årets avskrivningar enligt plan	-376 626	-345 241
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 402 861	-3 026 235

Utgående bokfört värde	62 949 139	63 325 765
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	25 431 000	19 177 000
Taxeringsvärden mark	19 885 000	10 448 000
	45 316 000	29 625 000

Fastighetsbeteckning Tvärskeppet 2, Absiden 1.



Inventarier				2009-12-31	2008-12-31
Kontors PC. Slutavskriven 2006.					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde				10 868	10 868
Utgående anskaffningsvärde				10 868	10 868
Ingående avskrivning				-10 868	-10 868
Akkumulerad avskrivning enligt plan				-10 868	-10 868
5 Aktier, bundna inlåningar och andra placeringar				2009-12-31	2008-12-31
Swedbank. Penningmarknad MEGA				2 598 515	2 619 254
Andelar per 2009-12-31 27532,4791 Kurs 94,38. Utdelning 118 755 kr					
Nedskrivning har gjorts till marknadsvärde.					
6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring				28 927	28 928
Förutbetald kabel-tv				13 465	13 465
				42 392	42 393
7 Bank				2009-12-31	2008-12-31
Färs & Frosta Sparbank 74 008 560-0				683 251	681 675
				683 251	681 675
8 Eget kapital	Inbetalda	Fond yttre	Balanserat	Årets	
	insatser	underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets början	8 428 987	2 523 072	1 026 456	85 885	
Disposition enl stämmobeslut	0	544 481	-458 596	-85 885	
Årets resultat				33 129	
Belopp vid årets slut	8 428 987	3 067 553	567 860	33 129	
9 Skulder till kreditinstitut	Ränta	3 mån	Konv datum	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank Hyp AB	1,05	X	2010-03-15	9 700 000	9 800 000
Swedbank Hyp AB	1,82	X	2010-03-28	9 725 000	9 800 000
SBAB	5,68		2011-06-15	14 811 885	15 138 205
Swedbank Hyp AB	4,48		2011-06-22	9 741 123	9 841 123
Swedbank Hyp AB	5,04		2011-09-10	9 700 000	9 800 000
				53 678 008	54 379 328
Nästa års amortering uppgår till				651 320	
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till				2 605 280	
Därefter uppgår skulden till				50 421 408	

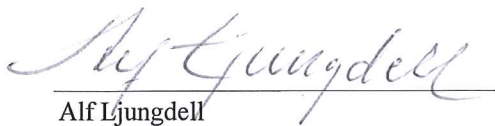
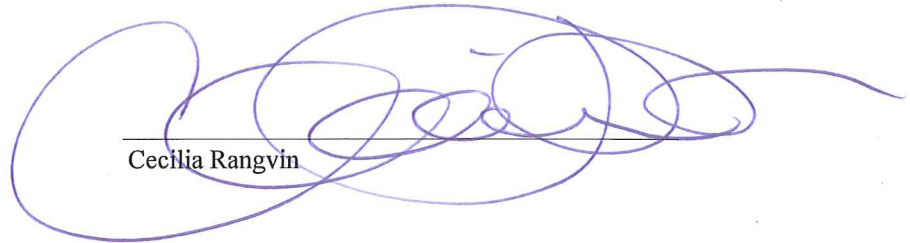
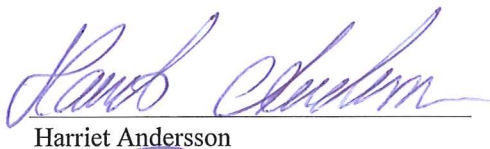
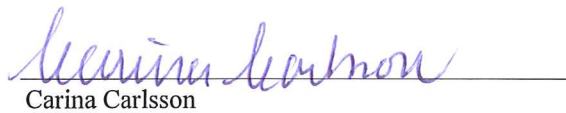
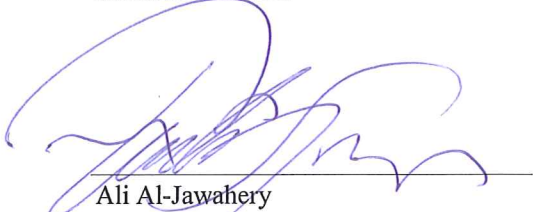
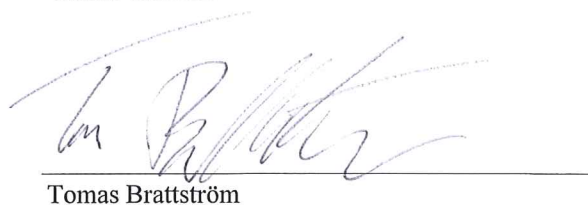
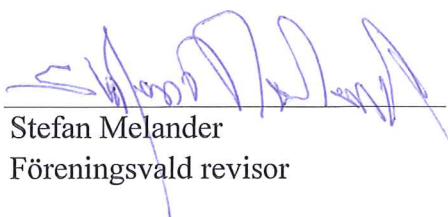
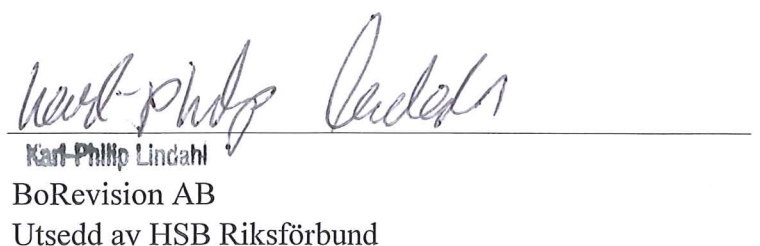
**10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2009-12-31

2008-12-31

Upplupen värme	3 246	0
Upplupet vatten	0	4 503
Upplupen sophämtning	7 567	0
Förutbet månavgifter/hyror	318 870	209 451
Upplupna räntekostnader	232 182	323 945
Övriga interimskulder	6 515	6 515
	568 380	544 414

Södra Sandby ____ / ____ 2010.


Alf Ljungdell
Cecilia Rangvin
Harriet Andersson
Carina Carlsson
Ali Al-Jawahery
Tomas Brattström
Jan Blennholt**Revisorspåteckning**Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 / 4 2010.
Stefan Melander
Föreningsvald revisor
Karl-Phillip Lindahl
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 2009.

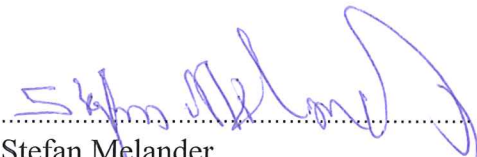
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ersättningskyldig 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.

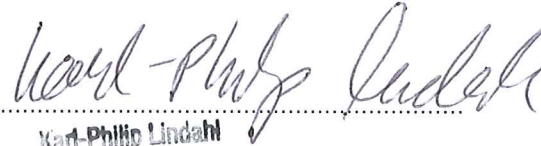
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Ort... Lund 2010-04-15


.....

Stefan Melander
Av föreningen vald revisor


.....

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund