



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2010-01-01 - 2010-12-31**

föreningens 18:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

### Föreningsfrågor

#### Styrelse

Alf Ljungdell	ordförande
Cecilia Rangvin	v ordförande
Harriet Andersson	sekreterare
Carina Carlsson	v sekreterare
Jan Blennholt	ledamot utsedd av HSB Skåne

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

#### Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-26, vari 30 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  
Harriet Andersson  
Carina Carlsson

#### Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit  
Ingrid Heinesson

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    sammankallande  
Anna Gran

### Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar varav HSB Skåne utgör en.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### 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
	<b>64</b>	<b>5 505</b>

Garage    64

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2010-10-25.

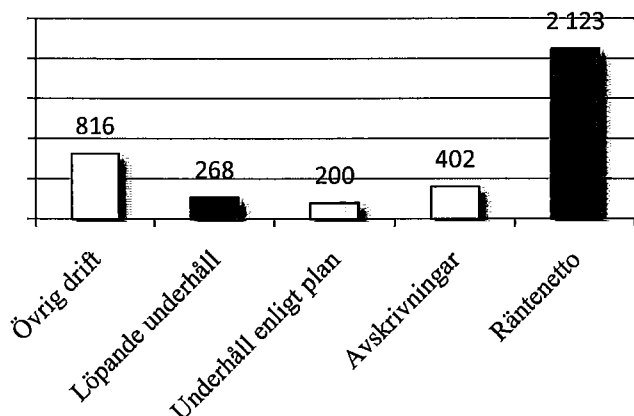
Vid en bedömning utifrån ålder och tidigare underhåll har under verksamhetsåret underhåll utförts i ringa omfattning.



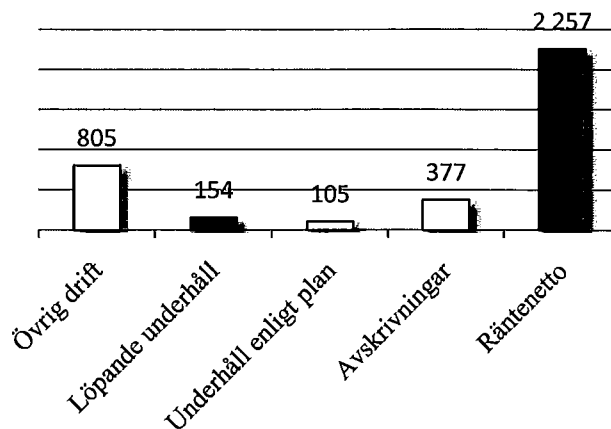
## Ekonomi

### Fördelning av kostnader tkr

2010-12-31



2009-12-31



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning

### Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 020	3 970	3 829	3 691
Rörelseresultat	2 091	2 290	2 369	1 688
Resultat efter finansiella poster	-32	33	86	-363
Balansomslutning	65 861	66 526	67 100	67 727
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	691	684	658	632
Fond för yttre underhåll	3 585	3 068	2 553	2 039
Låneskuld kr/kvm	9 637	9 751	9 878	10 010

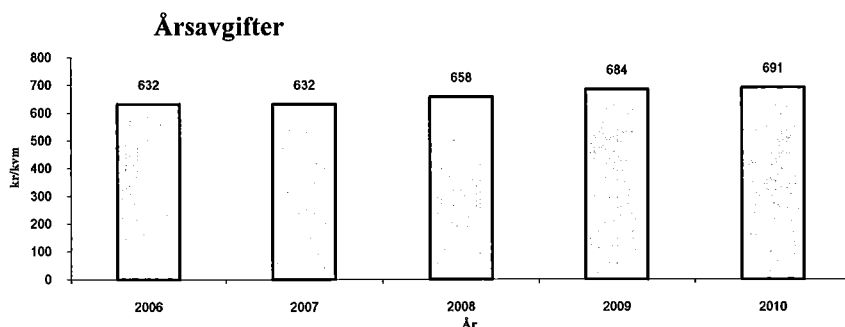
### Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 1% fr o m 2010-01-01

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 3 % fr o m 2011-01-01.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



## Väsentliga händelser under året

### Årets underhåll

Byte av fläktar.

### Förväntad framtida utveckling

Enligt underhållsplanen 2011

Byte av 64 st gaspannor.

Eventuellt målning av ytterdörrar.

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	83 192,78
Årets resultat	-32 141,71
	<b>51 051,07</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	651 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-199 803,00
Summa underskott att balansera i ny räkning	-400 145,93
	<b>51 051,07</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>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Årets resultat	-32 142	33 129
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-651 000	-623 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	199 803	105 204
<b>Underskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering</b>	<b>-483 339</b>	<b>-484 667</b>

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	1	4 019 952	3 970 360
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 019 952</b>	<b>3 970 360</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 059 365	-1 043 755
Löpande underhåll		-267 835	-154 453
Underhåll enligt plan	3	-199 803	-105 204
Avskrivningar		-401 734	-376 626
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 928 737</b>	<b>-1 680 037</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 091 215</b>	<b>2 290 323</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		11 564	-20 739
Ränteintäkter		6 225	1 942
Räntekostnader		-2 140 895	-2 238 098
Övriga finansiella kostnader		-250	-300
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 123 357</b>	<b>-2 257 194</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 142</b>	<b>33 129</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 142</b>	<b>33 129</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2010-12-31

2009-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

62 547 405

62 949 139

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**62 547 405**

**62 949 139**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, bundna inlåningar och andra placeringar

5

0

2 598 515

Andel i HSB Skåne

500

500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**500**

**2 599 015**

**Summa anläggningstillgångar**

**62 547 905**

**65 548 154**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 060

0

Skattekonto

1 536

1 056

Avräkningskonto HSB Skåne

396 446

250 592

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

13 823

42 392

**Summa kortfristiga fordringar**

**412 865**

**294 040**

##### *Kassa och bank*

Kassa

1 034

1 000

Bank

7

2 899 197

683 251

**Summa kassa och bank**

**2 900 231**

**684 251**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 313 096**

**978 291**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**65 861 001**

**66 526 445**



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<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		3 585 349	3 067 553
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 014 336</b>	<b>11 496 540</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		83 193	567 860
Årets resultat		-32 142	33 129
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>51 051</b>	<b>600 989</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 065 387</b>	<b>12 097 529</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	53 051 688	53 678 008
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 051 688</b>	<b>53 678 008</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		98 982	158 883
Skatteskulder		20 368	22 110
Övriga kortfristiga skulder		1 536	1 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	623 041	568 380
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>743 927</b>	<b>750 909</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 861 001</b>	<b>66 526 445</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.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

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

**Noter**

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Hysesintäkter övrigt	194 400	194 400
Årsavgifter bostäder	3 803 844	3 766 116
Intäkter pant, överlåtelse	17 808	9 844
Övriga intäkter	3 900	0
	<b>4 019 952</b>	<b>3 970 360</b>

<b>2 Drift</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Snöröjning	46 468	5 633
El-avgifter	42 765	42 052
Uppvärmningsavgifter	25 848	26 890
Vatten och avlopp	79 582	79 922
Renhållning	95 585	90 066
Kabel-TV, internet	56 139	56 396
Fastighetsförsäkringspremier	28 927	28 928
Fastighetsskatt	331 909	331 385
Kontorsmaterial, tele, porto	2 047	1 960
Extern revisionsarvode	6 725	6 700
Förvaltningsavtal	193 320	182 894
Kostnader pant, överlåtelse	28 643	8 096





Övriga förvaltningskostnader	3 662	8 265
Övriga externa tjänster	0	58 750
Medlemsavgifter	20 200	20 200
	<b>961 819</b>	<b>948 137</b>

<b>Förtroendevalda och personalkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Löner för anställda	33 600	33 600
Arvode styrelsen	42 400	41 100
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	20 046	19 418
	<b>97 546</b>	<b>95 618</b>
<b>Summa drift</b>	<b>1 059 365</b>	<b>1 043 755</b>

**3 Underhåll enligt plan****2010****2009**

Underhåll enligt plan	199 803	105 204
	<b>199 803</b>	<b>105 204</b>

Största poster

Vfs Ventservice AB, Byte av spiskåpor, 157 158 kr.

Sotningsväsendet i Lund AB, 37 500 kr.

**4 Byggnader och mark****2010-12-31****2009-12-31**

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	-3 402 861	-3 026 235
Årets avskrivningar enligt plan	-401 734	-376 626
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 804 595</b>	<b>-3 402 861</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>62 547 405</b>	<b>62 949 139</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------



Taxeringsvärden byggnader	25 431 000	25 431 000
Taxeringsvärden mark	19 885 000	19 885 000
	<b>45 316 000</b>	<b>45 316 000</b>

Fastighetsbeteckning      Tvärskeppet 2, Absiden 1.

<b>Inventarier</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
--------------------	-------------------	-------------------

Kontors PC. Slutavskriven 2006.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	10 868	10 868
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 868</b>	<b>10 868</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivning	-10 868	-10 868
<b>Akkumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 868</b>	<b>-10 868</b>

<b>5 Aktier, bundna inlåningar och andra placeringar</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

Swedbank. Penningmarknad Mega	0	2 598 515
Fonden inlöst 2010-09-15. Slutinlösen 2 610 079,02 insatt på Placeringskonto Företag Färs & Frosta.		

<b>6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
---	-------------------	-------------------

Förutbetald försäkring	0	28 927
Förutbetald kabel-tv	13 823	13 465
	<b>13 823</b>	<b>42 392</b>

<b>7 Bank</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
---------------	-------------------	-------------------

Färs & Frosta Sparbank Placeringskonto Företag.	2 899 197	683 251
	<b>2 899 197</b>	<b>683 251</b>

<b>8 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
-----------------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------	-----------------------

Belopp vid årets början	8 428 987	3 067 553	567 860	33 129
Disposition enl stämmobeslut	0	517 796	-484 667	-33 129
Årets resultat				-32 142
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>8 428 987</b>	<b>3 585 349</b>	<b>83 193</b>	<b>-32 142</b>



<b>9 Skulder till kreditinstitut</b>				<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Typ</b>		
SBAB	5,68	2011-06-15	B	14 485 565	14 811 885
Swedbank Hyp AB	4,48	2011-06-22	B	9 641 123	9 741 123
Swedbank Hyp AB	5,04	2011-09-10	B	9 600 000	9 700 000
Swedbank Hyp AB	3,09	2013-06-25	B	9 725 000	9 725 000
Swedbank Hyp AB	3,43	2014-06-25	B	9 600 000	9 700 000
				<b>53 051 688</b>	<b>53 678 008</b>
<b>R = rörlig ränta B = bunden ränta</b>					
Nästa års amortering uppgår till				626 320	
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till				2 505 280	
Därefter uppgår skulden till				49 920 088	
<b>10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupen värme				4 205	3 246
Upplupet vatten				6 760	0
Upplupen sophämtning				0	7 567
Förutbet månavgifter/hyror				332 725	318 870
Upplupna räntekostnader				272 836	232 182
Övriga interimsskulder				6 515	6 515
				<b>623 041</b>	<b>568 380</b>



HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

Södra Sandby 30 / 3 2011.

Alf Ljungdell

Carina Carlsson

Cecilia Rangvin

Harriet Andersson

Jan Blennholt

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 / 4 2011.

Ingrid Heinesson  
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 2010.

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 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.

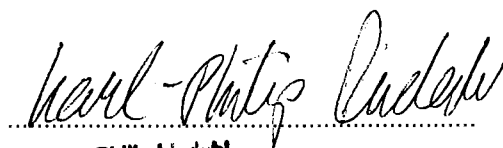
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Ort. Södra Sandby 2011-04-15



Ingrid Heinesson  
Av föreningen vald revisor



Karl-Phillip Lindén  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund