



# ÅRSREDOVISNING 2011

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911



HSB – där möjligheterna bor



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

**2011-01-01 - 2011-12-31**

föreningens 19:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse

Alf Ljungdell	ordförande
Cecilia Rangvin	v ordförande
Carina Carlsson	sekreterare
Alexander Ranstam	v sekreterare
Mikael Andersson	ledamot
Karl-Philip Lindahl	ledamot utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alf Ljungdell

##### Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-18, vari 26 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Alf Ljungdell

Cecilia Rangvin

##### Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Hugo Jarlbrink

Ingrid Heinesson

suppleant

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





## 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

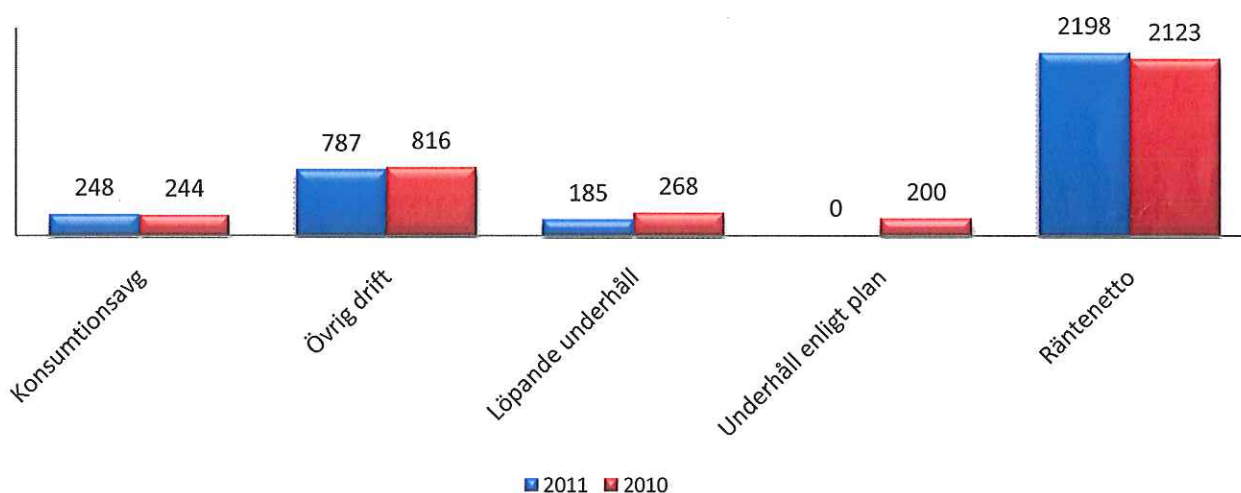
Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2011-08-12.

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

## Ekonomi

### Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning

PH



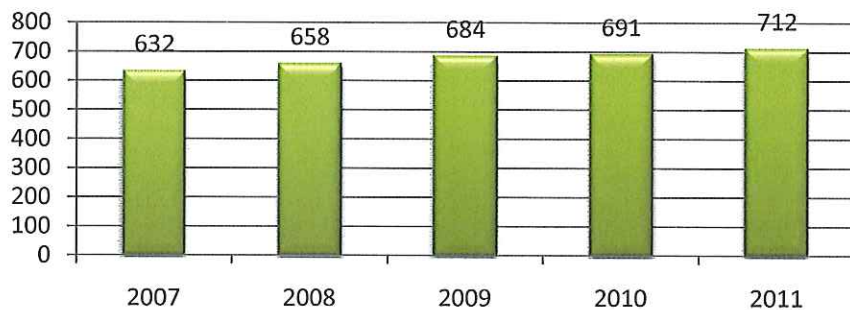
<b>Resultat, ställning och nyckeltal</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	4 124	4 020	3 970	3 829
Rörelseresultat	710	2 091	2 290	2 369
Resultat efter finansiella poster	-1 488	-32	33	86
Balansomslutning	65 212	65 861	66 526	67 100
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	712	691	684	658
Fond för yttre underhåll	3 066	3 585	3 068	2 553
Låneskuld kr/kvm	9 796	9 637	9 751	9 878

### Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 3 % fr o m 2011-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 712 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



### Väsentliga händelser under året

#### Årets underhåll

- Byte av gaspannor *M*



## Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

- Målning av ytterdörrar utvändigt (64 st)
- Målning av garage samt gavlar mot söder
- Målning vindskivor garage
- Målning fönsterbleck vid behov

Utöver detta planerar styrelsen att lägga ny asfalt på gång- och cykelväg

## Avgifter och hyror

Den för år 2012 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 2%.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2% från 2012-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 726 kr/kvm.

## Förslag till resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	51 051,07
Disposition enligt stämmobeslut 2011	-451 197,00
Årets resultat	-1 487 924,82
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-630 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0,00
Restvärdesavskrivning - från underhållsfond	1 600 700,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-917 370,75</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-917 370,75
-------------------------	-------------

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

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren. Restvärdesavskrivning har skett under året av gamla gaspannor. Denna kostnad tas ur underhållsfonden.

AM

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	4 124 093	4 019 952
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 124 093</b>	<b>4 019 952</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 034 941	-1 059 365
Löpande underhåll		-185 282	-267 835
Underhåll enligt plan	3	0	-199 803
Avskrivningar		-593 325	-401 734
Kostnader av engångskaraktär	4	-1 600 700	0
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 414 248</b>	<b>-1 928 737</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>709 845</b>	<b>2 091 215</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	11 564
Ränteintäkter		25 826	6 225
Räntekostnader		-2 223 246	-2 140 895
Övriga finansiella kostnader		-350	-250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 197 770</b>	<b>-2 123 357</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 487 925</b>	<b>-32 142</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 487 925</b>	<b>-32 142</b>

**RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	-1 487 925	-32 142
Reservering till fond för yttre underhåll	-630 000	-651 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	199 803
Restvärdesavskrivning som tas ur underhållsfond	1 600 700	0
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-517 225</b>	<b>-483 339</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *PH*



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not 2011-12-31 2010-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

63 431 932

62 547 405

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**63 431 932**

**62 547 405**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andel i HSB Skåne

500

500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**500**

**500**

**Summa anläggningstillgångar**

**63 432 432**

**62 547 905**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

1 060

Skattekonto

1 603

1 536

Avräkningskonto HSB Skåne

907 501

396 446

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

45 714

13 823

**Summa kortfristiga fordringar**

**954 818**

**412 865**

##### *Kassa och bank*

Kassa

1 034

1 034

Bank

7

823 873

2 899 197

**Summa kassa och bank**

**824 907**

**2 900 231**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 779 725**

**3 313 096**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**65 212 156**

**65 861 001**

OK



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<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		3 065 846	3 585 349
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 494 833</b>	<b>12 014 336</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		570 554	83 193
Årets resultat		-1 487 925	-32 142
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-917 371</b>	<b>51 051</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 577 462</b>	<b>12 065 387</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	53 925 368	53 051 688
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		102 507	98 982
Skatteskulder		5 734	20 368
Övriga kortfristiga skulder		1 005	1 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	600 080	623 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>709 326</b>	<b>743 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 212 156</b>	<b>65 861 001</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 baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till samt disposition ur yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande år 2011.

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

#### 1 Nettoomsättning

2011

2010

Hysesintäkter övrigt	194 650	194 400
Årsavgifter bostäder	3 918 024	3 803 844
Intäkter pant, överlåtelse	8 560	17 808
Övriga intäkter	2 859	3 900
	<b>4 124 093</b>	<b>4 019 952</b>

#### 2 Drift

2011

2010

Snöröjning	28 152	46 468
El-avgifter	47 362	42 765
Uppvärmningsavgifter	21 039	25 848
Vatten och avlopp	83 031	79 582
Renhållning	96 423	95 585



Kabel-TV, internet	58 087	56 139
Fastighetsförsäkringspremier	30 134	28 927
Fastighetsskatt	339 870	331 909
Kontorsmaterial, tele, porto	2 039	2 047
Externt revisionsarvode	8 086	6 725
Förvaltningsavtal	194 280	193 320
Kostnader pant, överlåtelse	12 139	28 643
Övriga förvaltningskostnader	4 795	3 662
Medlemsavgifter	20 200	20 200
	<b>945 637</b>	<b>961 819</b>

**Förtroendevalda och personalkostnader****2011****2010**

Löner för anställda	33 600	33 600
Arvode styrelsen	42 400	42 400
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	11 804	20 046
Lönebidrag	0	0
	<b>89 304</b>	<b>97 546</b>

**Summa drift****1 034 941****1 059 365****3 Underhåll enligt plan****2011****2010**

Underhåll enligt plan	0	199 803
	<b>0</b>	<b>199 803</b>

**4 Kostnader av engångskaraktär****2011****2010**

Restvärdesavskrivning gaspannor	-1 600 700	0
	<b>-1 600 700</b>	<b>0</b>

GH

**5 Byggnader och mark****2011-12-31 2010-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).  
Utrangering gaspannor har skett 2011

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

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2011-12-31
Ursprunglig byggnad	62 771 000	-3 804 595	-439 397	1992-2043	58 527 008
Utrangering gaspannor	-1 716 800	116 100			-1 600 700
Ursprunglig mark	3 581 000				3 581 000
Gaspannor	3 078 552	0	-153 928	2011-2030	2 924 624
<b>Byggnader</b>	<b>67 713 752</b>	<b>-3 688 495</b>	<b>-593 325</b>		<b>63 431 932</b>

**Typ:** R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	62 771 000	62 771 000
Anskaffningsvärde mark	3 581 000	3 581 000
Årets investering	3 078 552	0
Restvärdesavskrivning gaspannor	-1 716 800	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 713 752</b>	<b>66 352 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-3 804 595	-3 402 861
Årets avskrivningar enligt plan	-593 325	-401 734
Restvärdesavskrivning gaspannor	116 100	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 281 820</b>	<b>-3 804 595</b>

**Utgående bokfört värde****63 431 932 62 547 405**

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 &amp; Absiden 1

M



## 5 Maskiner och inventarier

2011-12-31 2010-12-31

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan

### Akkumulerade anskaffningsvärden

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>Akkumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 868</b>	<b>-10 868</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2011-12-31 2010-12-31

Förutbetald försäkring	30 983	0
Förutbetald kabel-tv	14 273	13 823
Förutbetald internet	458	0
	<b>45 714</b>	<b>13 823</b>

## 7 Bank

2011-12-31 2010-12-31

Färs & Frosta Sparbank	823 873	2 899 197
	<b>823 873</b>	<b>2 899 197</b>

## 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 428 987	3 585 349	83 193	-32 142
Disposition enl stämmobeslut	0	451 197	-483 339	32 142
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll		0	0	
Restvärdesavskrivning från yttre fond		-1 600 700	1 600 700	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		630 000	-630 000	
Årets resultat				-1 487 925
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>8 428 987</b>	<b>3 065 846</b>	<b>570 554</b>	<b>-1 487 925</b>



9 Skulder till kreditinstitut					2011-12-31	2010-12-31
	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Hyp AB	3,89	2013-05-24	B	0	1 500 000	0
Swedbank Hyp AB	4,06	2013-05-24	B	100 000	9 541 123	9 641 123
Swedbank Hyp AB	3,99	2013-05-24	B	100 000	9 500 000	9 600 000
SBAB	4,58	2013-06-15	B	326 320	14 159 245	14 485 565
Swedbank Hyp AB	3,09	2013-06-25	B	0	9 725 000	9 725 000
Swedbank Hyp AB	3,43	2014-06-25	B	100 000	9 500 000	9 600 000
				<b>626 320</b>	<b>53 925 368</b>	<b>53 051 688</b>

**R = rörlig ränta B = bunden ränta**

Nästa års amortering uppgår till	626 320
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	2 505 280
Därefter uppgår skulden till	50 793 768

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2011-12-31	2010-12-31
Upplupen värme			0	4 205
Upplupet vatten			6 918	6 760
Förutbet månavgifter/hyror			349 252	332 725
Upplupna räntekostnader			236 572	272 836
Upplupet BoRevision			7 338	6 515
			<b>600 080</b>	<b>623 041</b>

*S. Sandby*  
ort

2012- 4 - 25  
datum

*Alf Ljungdell*  
Alf Ljungdell

*Mikael Andersson*  
Mikael Andersson

*Cecilia Rangvin*  
Cecilia Rangvin

*Karl-Philip Lindahl*  
Karl-Philip Lindahl

*Carina Carlsson*  
Carina Carlsson

*Alexander Rahstam*  
Alexander Rahstam

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2012- 05 - 05

*Hugo Jarlbrink*  
Hugo Jarlbrink  
Föreningsvald revisor

*Tommy Mårnsson*  
Tommy Mårnsson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby för år 2011.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby för år 2011.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort..... *S. Sandby* 2012- *05-05* .....

  
Hugo Jarlbrink

Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson

BoRevision AB