



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Kyrkovången i Södra Sandby
Org nr 716439-0911



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kyrkovången i Södra Sandby (716439-0911) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 24:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1992 på fastigheten Tvärskeppet 2 & Absiden 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Östanbäcksvägen 1-83 i Södra Sandby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

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

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2016

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Ronny Nilsson | ordförande from 2016-09-13 |
| Alexander Ranstam | ordförande tom 2016-09-13 |
| Jozefina Simic | vice ordförande from 2016-09-13 |
| Ronny Nilsson | vice ordförande tom 2016-09-13 |
| Carina Carlsson | sekreterare |
| Jozefina Simic | styrelseledamot tom 2016-09-13 |
| Cesar Martinez Calderon | styrelseledamot |
| Pär Spjuth | styrelseledamot |
| Karin Strandberg | styrelseledamot |
| Mattias Kärfve | ledamot utsedd av HSB Skåne |

Av föreningen vald revisor har varit Hugo Erik Jarlbrink samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. *PH*



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer | Avtalstyp |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Skånska Energi, Vattenfall | elavtal |
| Kraftringen | uppvärmning med gas |
| Com Hem | kabel-TV |
| Com Hem | bredband |
| HSB Skåne | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Skåne | underhållsplansavtal |
| Q-Park | parkering |
| Länsförsäkringar | fastighetsförsäkring (fullvärde) |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal tecknades i januari med Q Park om att de tar ansvar för boendeparkeringen två år framöver.
Parkeringssituationen har därefter väsentligen förbättrats.
Det tidigare avtalet med HSB om underhålls- och investeringsplanering har reviderats, utvecklats och gäller fr o m 2017-01-01.

Det tidigare avtalet med HSB om administrativ och ekonomisk förvaltning har reviderats fr o m 2017-01-01.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder
Enligt den aktuella underhållsplanen har enbart mindre underhållsarbeten utförts på mark och reparation av garagen, samt utbyte av 35 lpm plank.
Under 2017 behöver spruckna tegelstenar på några husgavlar bytas ut och mossa på taken tas bort.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

År 2011 Utbyte av gaspannor

År 2014 Utvändig målning

Framtida underhåll

Inget större underhåll planeras de närmaste åren.

M

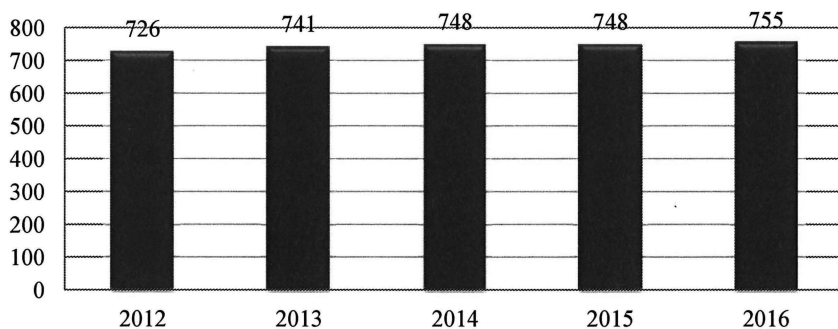


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 755 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 147 062 kr. Under året har föreningen amorterat 760 946 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

Styrelsen beslöt däremot att inte höja avgiften för år 2017. Sannolikt behövs ingen höjning av årsavgiften de närmsta åren. Lägre räntor ger överskott i föreningens ekonomi som kommer att användas till amortering av föreningens lån.

Medlemsinformation

| | |
|---|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 82 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 6 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | 7 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 81 |

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). 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.

Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 368 | 4 324 | 4 330 | 4 297 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 227 | 616 | -300 | 439 |
| Eget kapital, tkr | 12 779 | 11 552 | 1 096 | 11 236 |
| Taxeringsvärde, tkr | 46 687 | 46 687 | 51 658 | 51 658 |
| -varav byggnad, tkr | 28 594 | 28 594 | 29 479 | 29 479 |
| Soliditet | 20% | 18% | 17% | 17% |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder | 755 | 748 | 748 | 741 |
| Bankskuld/m ² bostadsrättsyta | 9 109 | 9 248 | 9 455 | 9 572 |
| Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta | 187 | 220 | 269 | 317 |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 107% | 109% | 101% | 102% |
| Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta | 151 | 151 | 89 | 62 |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn | 14 | 48 | 195 | 42 |
| Avskrivning/m ² byggnadsyta | 132 | 132 | 132 | 120 |

En snittlägenhet på 86 m² kan förenklat sägas vara belånad med 783 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 86 m² belöper en månadsavgift om ca 5 400 kr/månad. *AM*

**Förändring i eget kapital**

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid | | | | | | |
| årets ingång | 8 428 987 | 0 | 3 269 071 | -761 966 | 615 662 | 11 551 754 |
| Resultatdisposition enligt förenings- stämman: | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 615 662 | -615 662 | 0 |
| Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 831 000 | -831 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -76 500 | 76 500 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 1 227 430 | 1 227 430 |
| Belopp vid | | | | | | |
| årets utgång | 8 428 987 | 0 | 4 023 571 | -900 804 | 1 227 430 | 12 779 184 |

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | -146 304 |
| Årets resultat | 1 227 430 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | -831 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 76 500 |
| Summa till stämmans förfogande | 326 626 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 326 626 |
|-------------------------|---------|

01

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 4 368 192 | 4 323 623 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 11 485 | 4 770 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 379 677 | 4 328 393 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 293 061 | -1 669 466 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -66 865 | -55 770 |
| Personalkostnader | 5 | -48 678 | -53 336 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -724 817 | -724 817 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 133 420 | -2 503 389 |
| Rörelseresultat | | 2 246 257 | 1 825 004 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 7 885 | 3 195 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 026 712 | -1 212 536 |
| Summa finansiella poster | | -1 018 827 | -1 209 341 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 227 430 | 615 662 |
| Årets resultat | | 1 227 430 | 615 662 |

Tilläggsupplysning

| | | | |
|--|--|----------------|---------------|
| Över-/underskott efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | 1 227 430 | 615 662 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -831 000 | -831 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 76 500 | 262 919 |
| Över-/underskott efter disposition av underhåll | | 472 930 | 47 581 |

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

Q4

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 59 970 425 | 60 695 242 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 59 970 425 | 60 695 242 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 59 970 925 | 60 695 742 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 886 | 890 |
| Övriga fordringar | 8 | 71 031 | 41 747 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 57 185 | 63 919 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 129 102 | 106 555 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 10 | 1 336 756 | 689 003 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | 1 336 756 | 689 003 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 11 | 2 210 341 | 1 508 175 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 2 210 341 | 1 508 175 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 676 199 | 2 303 734 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 63 647 124 | 62 999 475 |

04

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------|-----|------------|------------|
|-------------|-----|------------|------------|

Eget kapital och skulder

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | 12 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 428 987 | 8 428 987 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 023 571 | 3 269 071 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 452 558 | 11 698 058 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -900 804 | -761 966 |
| Årets resultat | | 1 227 430 | 615 662 |
| Summa fritt eget kapital | | 326 626 | -146 304 |
| Summa eget kapital | | 12 779 184 | 11 551 754 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 49 386 116 | 50 264 224 |
| Summa långfristiga skulder | | 49 386 116 | 50 264 224 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 760 946 | 643 784 |
| Leverantörsskulder | | 214 781 | 86 590 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 506 097 | 453 123 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 481 824 | 1 183 497 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 63 647 124 | 62 999 475 |

AK

**KASSAFLÖDESANALYS**

| Belopp i kr | Not | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 2 246 257 | 1 825 004 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 724 817 | 724 817 |
| | | 2 971 074 | 2 549 821 |
| Erhållen ränta | | 7 489 | 2 540 |
| Erlagd ränta | | -1 007 543 | -1 216 635 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | | 1 971 020 | 1 335 726 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar | | 6 791 | -28 893 |
| Ökning/minskning av rörelseskulder | | 161 996 | -197 834 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 139 807 | 1 108 998 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av skuld | | -760 946 | -1 143 784 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -760 946 | -1 143 784 |
| Årets kassaflöde | | 1 378 861 | -34 786 |
| Likvida medel vid årets början | | 2 207 643 | 2 242 429 |
| Likvida medel vid årets slut | 15 | 3 586 504 | 2 207 643 |
| | | 1 378 861 | -34 786 |

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

| 1 Nettoomsättning | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Hysesintäkter övrigt | 199 455 | 197 964 |
| Årsavgifter bostäder | 4 158 324 | 4 116 984 |
| Intäkter pant, överlåtelse | 10 413 | 8 675 |
| Summa nettoomsättning | 4 368 192 | 4 323 623 |
| 2 Övriga rörelseintäkter | 2016 | 2015 |
| Övriga intäkter | 11 485 | 4 770 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 11 485 | 4 770 |
| 3 Driftkostnader | 2016 | 2015 |
| Löpande underhåll | 200 698 | 304 661 |
| Underhåll enligt plan | 76 500 | 262 919 |
| Reparation, förbrukningsmaterial, mm | 721 | 488 |
| Lokalvård, städning | 0 | 3 833 |
| Snöröjning | 3 925 | 13 642 |
| El | 15 251 | 15 522 |
| Uppvärmning | -25 072 | 43 590 |
| Vatten, avlopp | 118 498 | 123 688 |
| Renhållning | 93 809 | 106 494 |
| Kabel-TV, internet | 70 699 | 61 676 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 37 029 | 36 541 |
| Fastighetsskatt | 350 152 | 350 152 |
| Förvaltningsavtal | 350 850 | 346 260 |
| Summa drift | 1 293 061 | 1 669 466 |
| 4 Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso | 8 063 | 0 |
| Extern revisionsarvode | 8 513 | 8 388 |
| Kostnader pant, överlåtelse | 15 305 | 14 876 |
| Övriga förvaltningskostnader | 14 784 | 12 306 |
| Medlemsavgifter | 20 200 | 20 200 |
| Summa övriga externa kostnader | 66 865 | 55 770 |
| 5 Personalkostnader | 2016 | 2015 |
| Arvode styrelsen | 36 400 | 40 983 |
| Revisionsarvode | 1 500 | 1 500 |
| Sociala avgifter | 10 778 | 10 853 |
| Summa personalkostnader | 48 678 | 53 336 |

**6 Byggnader och mark****2016-12-31 2015-12-31**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2111

| | Anskaffn värde | Ack av- och nedskrivning | Årets avskrivning | Nyttjande- period | Redov värde 2016-12-31 |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Ursprunglig byggnad | 61 054 200 | -6 248 898 | -570 889 | | 54 234 413 |
| Ursprunglig mark | 3 581 000 | | | | 3 581 000 |
| Värme | 3 078 552 | -769 612 | -153 928 | | 2 155 012 |
| Byggnader | 67 713 752 | -7 018 510 | -724 817 | | 59 970 425 |

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | | | | |
|---|--|--|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | | | | 64 132 752 | 64 132 752 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | | | | 3 581 000 | 3 581 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | | | 67 713 752 | 67 713 752 |

Akkumulerade avskrivningar

| | | | | | |
|--|--|--|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar | | | | -7 018 510 | -6 293 693 |
| Årets avskrivningar | | | | -724 817 | -724 817 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | | | | -7 743 327 | -7 018 510 |

Redovisat värde**59 970 425 60 695 242****Taxeringsvärde****2016-12-31 2015-12-31**

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 28 594 000 | 28 594 000 |
| Taxeringsvärden mark - bostäder | 18 093 000 | 18 093 000 |
| Summa taxeringsvärde | 46 687 000 | 46 687 000 |

Fastighetsbeteckning: Tvärskeppet 2 & Absiden 1

Byggnads- och värdeår: 1992

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2016-12-31 2015-12-31**

| | | |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne) | 500 | 500 |
| Utgående redovisat värde | 500 | 500 |

8 Övriga fordringar**2016-12-31 2015-12-31**

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 748 | 405 |
| Skattefordringar | 30 877 | 30 877 |
| Avräkningskonto HSB Skåne | 39 406 | 10 465 |
| Summa övriga fordringar | 71 031 | 41 747 |

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2016-12-31 2015-12-31**

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda va | 10 600 | 10 500 |
| Förutbetalda försäkring | 37 260 | 37 029 |
| Förutbetalda kabel-tv | 8 274 | 15 735 |
| Upplupna ränteintäkter | 1 051 | 655 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 57 185 | 63 919 |

M



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

10 Övriga kortfristiga placeringar **2016-12-31** **2015-12-31**

| | Räntesats | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----------|------------------|----------------|
| Placeringskonto HSB Skåne | 0,70% | 1 336 756 | 689 003 |
| Summa övriga kortfristiga placeringar | | 1 336 756 | 689 003 |

11 Kassa och bank **2016-12-31** **2015-12-31**

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 173 | 2 929 |
| Sparbanken Skåne | 0 | 647 754 |
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | 2 210 168 | 857 493 |
| Summa kassa och bank | 2 210 341 | 1 508 175 |

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Övriga skulder till kreditinstitut **2016-12-31** **2015-12-31**

| Låneinstitut | Ränta | Konv datum | Amortering | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------|-------|------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hyp AB | 2,50% | 2016-08-28 | 0 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Swedbank Hyp AB | 1,03% | 2017-03-24 | 100 000 | 8 975 000 | 9 075 000 |
| Swedbank Hyp AB | 3,31% | 2017-04-27 | 0 | 9 725 000 | 9 725 000 |
| Swedbank Hyp AB | 1,16% | 2018-02-23 | 100 000 | 8 516 123 | 8 616 123 |
| Swedbank Hyp AB | 2,53% | 2018-04-11 | 100 000 | 9 000 000 | 9 100 000 |
| Swedbank Hyp AB | 1,38% | 2021-03-11 | 460 946 | 12 430 939 | 12 891 885 |
| | | | 760 946 | 50 147 062 | 50 908 008 |

Nästa års amortering beräknas uppgå till 760 946
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **49 386 116** **50 264 224**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,89%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 3 043 784
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 46 342 332

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2016-12-31** **2015-12-31**

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el | 229 | 0 |
| Upplupen värme | 3 769 | 0 |
| Förutbetalda månavgifter/hyror | 377 612 | 348 005 |
| Upplupna räntekostnader | 115 987 | 96 818 |
| Beräknat arvode för revision | 8 500 | 8 300 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 506 097 | 453 123 |

15 Likvida medel vid årets slut **2016-12-31** **2015-12-31**

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kassamedel | 173 | 2 929 |
| Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut | 2 210 168 | 1 505 246 |
| Kortfristiga, likvida placeringar | 1 376 162 | 699 468 |
| Sammanställning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys | 3 586 504 | 2 207 643 |



16 Ställda säkerheter 2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

57 923 000

57 923 000

57 923 000

57 923 000

Kävlinge 14/3-2017

ort och datum

Ronny Nilsson

Ronny Nilsson

Carina Carlsson

Carina Carlsson

Karin Strandberg

Karin Strandberg

Cesar Martinez Calderon

Cesar Martinez Calderon

Jozefina Simc

Jozefina Simc

Pär Spjuth

Pär Spjuth

Mattias Kärve

Mattias Kärve

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29/3 2017

Hugo Erik Jarlbrink

Hugo Erik Jarlbrink
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kyrkovången i Södra Sandby, org.nr. 716439-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kyrkovången i Södra Sandby för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kyrkovången i Södra Sandby för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 fortlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södra Sandby 20170329
ort och datum



Hugo Erik Jarlbrink
Av föreningen vald
revisor



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

