



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby (716439-0911) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 25: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 registrerades 21 augusti 1990 och nuvarande stadgar registrerades den 17 juli 2012. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017, varvid 30 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ronny Nilsson	ordförande, vald till stämman 2018
Jozefina Simic	vice ordförande, tom 2017-11-29
Carina Carlsson	sekreterare, vald till stämman 2018
Magnus Eriksson	kassör, vald till stämman 2018
Pär Spjuth	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Karin Strandberg	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Malin Nyman	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Jan Blennholt	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Hugo Erik Jarlbrink med Yvonne Nyman som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Vid årets slut bestod valberedningen av Olof Lindblad och Marianne Magnusson med Olof Lindblad som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska Energi, Vattenfall.	Elavtal
Krafringen	Uppvärmning med fjärrvärme
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

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 10 juni 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Årets Underhåll

Service av gaspannor. Gaseres AB
Byte av virke på parkering. Bygg X:t i Billeberga.
Fasadarbeten. Nili Byggnads AB.

Beslut har fattats att rensa taken från mossa genom skrapning samt spruta dem med Grön fri. Detta kommer att utföras under våren 2018.

Utförda renoveringar under tidigare år

2011 Utbyte av gaspannor i samtliga hus.
2014 Utvändig målning.

Framtida underhåll

2018 Spolning av avloppsledningar.
2018 Rensning av tak från mossa.
2024 Omläggning av gångstigarnas asfalt.

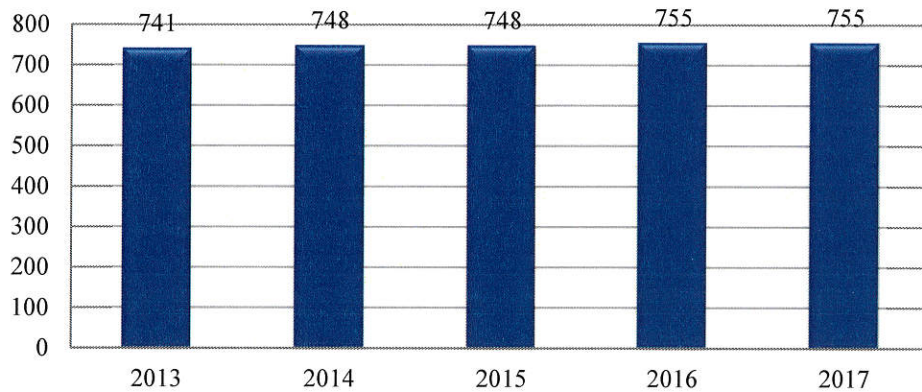


Ekonomi

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

Den för år 2018 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



Årets resultat 1 449 969 kr. är 222 500 kr bättre än föregående år, vilket förklaras av lägre räntekostnad på låneskuld. Detta ger möjlighet att amortera betydligt större belopp än planerat.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	81
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	78

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 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. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 363	4 368	4 324	4 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 450	1 227	616	-300
Eget kapital, tkr	14 229	12 779	11 552	10 936
Taxeringsvärde, tkr	46 687	46 687	46 687	51 658
-varav byggnad, tkr	28 594	28 594	28 594	29 479
Soliditet	23%	20%	18%	17%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	755	755	748	748
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	8 701	9 109	9 248	9 455
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	142	186	220	269
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	103%	107%	109%	101%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	106	151	151	89
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	27	14	48	195
Avskrivning/m ² byggnadsyta	132	132	132	132

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 428 987	4 023 571	-900 804	1 227 430	12 779 184
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			1 227 430	-1 227 430	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		586 000	-586 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-147 158	147 158		0
Årets resultat				1 449 969	1 449 969
Belopp vid årets utgång	8 428 987	4 462 413	-112 216	1 449 969	14 229 153



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	326 626
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-586 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	147 158
Årets resultat	1 449 969
Summa till stämmans förfogande	1 337 753

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 337 753
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 362 715	4 368 192
Övriga rörelseintäkter		6 700	11 485
Summa rörelseintäkter		4 369 415	4 379 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 307 822	-1 293 061
Övriga externa kostnader	3	-56 564	-66 865
Personalkostnader	4	-54 239	-48 678
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-724 827	-724 817
Summa rörelsekostnader		-2 143 452	-2 133 420
Rörelseresultat		2 225 963	2 246 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 442	7 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 436	-1 026 712
Summa finansiella poster		-775 994	-1 018 827
Resultat efter finansiella poster		1 449 969	1 227 430
Årets resultat		1 449 969	1 227 430

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 449 969	1 227 430
Reservering till fond för yttre underhåll	-586 000	-831 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	147 158	76 500
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 011 127	472 930

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

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 245 598	59 970 425
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		59 245 598	59 970 425
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 246 098	59 970 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		896	886
Övriga fordringar	7	93 822	71 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9 353	57 185
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		104 070	129 102
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 336 756	1 336 756
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 336 756	1 336 756
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 027 900	2 210 341
<i>Summa kassa och bank</i>		2 027 900	2 210 341
Summa omsättningstillgångar		3 468 726	3 676 199
SUMMA TILLGÅNGAR		62 714 823	63 647 124

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 428 987	8 428 987
Fond för yttre underhåll		4 462 413	4 023 571
Summa bundet eget kapital		12 891 400	12 452 558
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-112 216	-900 804
Årets resultat		1 449 969	1 227 430
Summa fritt eget kapital		1 337 753	326 626
Summa eget kapital		14 229 153	12 779 184
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	47 197 062	49 386 116
Summa långfristiga skulder		47 197 062	49 386 116
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	700 000	760 946
Leverantörsskulder		104 831	214 781
Övriga skulder	13	600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	483 177	506 097
Summa kortfristiga skulder		1 288 608	1 481 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 714 823	63 647 124

**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.

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

1 Nettoomsättning **2017** **2016**

Hysesintäkter övrigt	193 191	199 455
Årsavgifter bostäder	4 158 324	4 158 324
Intäkter pant, överlåtelser	11 200	10 413
Summa nettoomsättning	4 362 715	4 368 192

2 Driftskostnader **2017** **2016**

Löpande underhåll	121 699	200 698
Underhåll enligt plan	147 158	76 500
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	721
Snöröjning	14 450	3 925
El	14 801	15 251
Uppvärmning	7 336	-25 072
Vatten, avlopp	133 905	118 498
Renhållning	103 461	93 809
Kabel-TV, internet	33 153	70 699
Fastighetsförsäkringspremier	37 260	37 029
Fastighetsskatt	350 153	350 152
Förvaltningsavtal	344 446	350 850
Summa drift	1 307 822	1 293 061

3 Övriga externa kostnader **2017** **2016**

Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	225	8 063
Extern revisionsarvode	8 638	8 513
Kostnader pant, överlåtelser	17 938	15 305
Övriga förvaltningskostnader	9 564	14 784
Medlemsavgifter	20 200	20 200
Summa övriga externa kostnader	56 564	66 865

4 Personalkostnader **2017** **2016**

Arvode styrelsen	41 260	36 400
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	11 479	10 778
Summa personalkostnader	54 239	48 678



HSB – där möjligheterna bor

5 Byggnader och mark

2017-12-31 2016-12-31

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2111

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	61 054 200	-6 819 787	-570 899	120 år	53 663 514
Ursprunglig mark	3 581 000				3 581 000
Värme	3 078 552	-923 540	-153 928	20 år	2 001 084
Byggnader	67 713 752	-7 743 327	-724 827		59 245 598

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar				-7 743 327	-7 018 510
Årets avskrivningar				-724 827	-724 817
Utgående ackumulerade avskrivningar				-8 468 154	-7 743 327

Redovisat värde

59 245 598 59 970 425

Taxeringsvärde

2017-12-31 2016-12-31

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 15.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2017-12-31 2016-12-31

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

7 Övriga fordringar

2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto	749	748
Skattefordringar	30 876	30 877
Avräkningskonto HSB Skåne	62 197	39 406
Summa övriga fordringar	93 822	71 031

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetald va	0	10 600
Förutbetald försäkring	0	37 260
Förutbetald kabel-tv	8 302	8 274
Upplupna ränteintäkter	1 051	1 051
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 353	57 185



HSB – där möjligheterna bor

9 Övriga kortfristiga placeringar

2017-12-31 2016-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-02-17	647 753	647 753
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-02-22	689 003	689 003
Summa övriga kortfristiga placeringar			1 336 756	1 336 756

10 Kassa och bank

2017-12-31 2016-12-31

Handkassa			2 158	173
Sparbanken Skåne transaktionskonto			2 025 742	2 210 168
Summa kassa och bank			2 027 900	2 210 341

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Övriga skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,00%	2016-08-28	1 500 000	0	1 500 000
Swedbank Hyp AB	1,16%	2018-02-23	75 000	8 441 123	8 516 123
Swedbank Hyp AB	2,53%	2018-04-11	100 000	8 900 000	9 000 000
Swedbank Hyp AB	1,36%	2020-03-11	75 000	8 900 000	8 975 000
Swedbank Hyp AB	1,38%	2021-03-11	500 000	11 930 939	12 430 939
Swedbank Hyp AB	1,71%	2022-04-25	0	9 725 000	9 725 000
			2 250 000	47 897 062	50 147 062

Nästa års amortering beräknas uppgå till 700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 47 197 062 49 386 116

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,62%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 2 800 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 44 397 062

13 Övriga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Depositioner	600	0
Utgående värde	600	0

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Upplupen el	0	229
Upplupen värme	0	3 769
Förutbetalda månavgifter/hyror	364 734	377 612
Upplupna räntekostnader	108 343	115 987
Beräknat arvode för revision	10 100	8 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483 177	506 097



HSB - där möjligheterna bor

15 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

57 923 000 57 923 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

57 923 000 57 923 000

Södra Sandby 6/2 2018.

Ronny Nilsson

Karin Strandberg

Carina Carlsson

Magnus Eriksson

Pär Spjuth

Malin Nyman

Jan Blennholt

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 / 3- 2018.

Hugo Erik Jarlbrink
Av föreningen vald revisor

Camilla Baklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Brf Kyrkovången i Södra Sandby för år 2017 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.

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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 den 19/3-2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Hugo Erik Järbrink
Av föreningen vald revisor