



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Kyrkovången i S Sandby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 den 21 augusti 1990 och nuvarande stadgar registrerades den 8 oktober 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1992 på fastigheten Tvärskeppet 2 och 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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-19, varvid 29 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Carina Carlsson	Ordförande	2022
Alexander Åkesson	Vice ordförande	2022
Pär Spjuth	Sekreterare	2023
Kerstin Solström	Styrelseledamot	2023
Yvonne Nyman	Styrelseledamot	2022
Karin Strandberg	Styrelseledamot	2022
Karin Westerman	Styrelseledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Emil Åstrand-Melin med Rudolf Jönsson som suppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen bestod vid årets slut av Olof Lindblad (sammankallande) och Ulla Bengtsson.

PH



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	Elavtal
Kraftringen	Uppvärmning med gas
Tele2	Kabel-TV och bredband
Gaseres	Serviceavtal gaspannor
HSB Skåne	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Aimo Park	Parkeringskontroll
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 9 september 2021 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.

Underhåll

Årets utförda åtgärder

Bytt soprumsdörrar till samtliga soprum
Bytt ut gamla träplank i anslutning till parkeringar och körvägar
Målat och reparerat träfasader på garagegavlar
Sotning och service utförd på gaspannor
Kontroll, rengöring och injustering av ventilation och imkanaler
Installation och kontroll av jordfelsbrytare pågår sedan 2019

Kommande åtgärder

2024 Byte garageportar
2024 Asfaltering
2026 Målning träfasader
2027 Omfogning tegelfasader
2031 Byte av gaspannor

Tidigare åtgärder

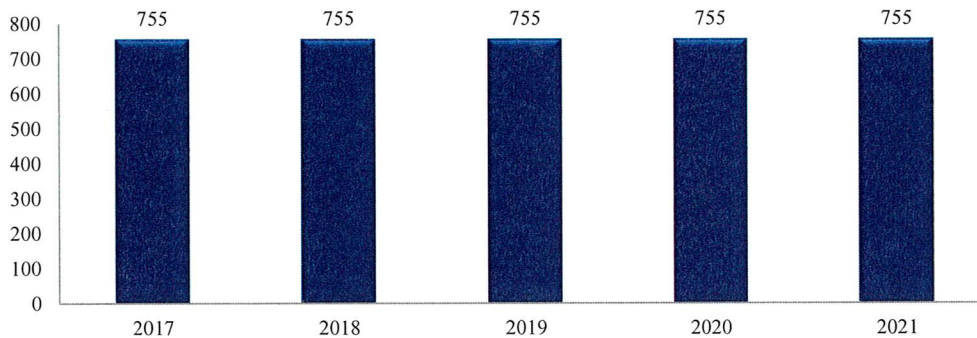
2011 Installation av nya gaspannor
2018 Tvätt av tak
2014 Målning av samtliga träfasader
2015 Fallskydd monterades på samtliga tak

OK

Ekonomi

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

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% med start 2022-01-01.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	81
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	77

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts sju 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 370	4 371	4 383	4 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	-209	932	675	793
Eget kapital, tkr	16 424	16 632	15 697	15 023
Taxeringsvärde, tkr	88 069	58 240	58 240	58 240
-varav byggnad, tkr	51 938	37 490	37 490	37 490
Soliditet, %	27%	27%	26%	24%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	755	755	755	755
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	7 838	7 960	8 197	8 342
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	116	127	118	131
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	49%	75%	77%	79%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	223	225	225	132
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	34	32	16	75
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	108	0	31	118

AL

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 428 987	0	4 318 759	2 953 075	931 586	16 632 407
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				931 586	-931 586	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			185 000	-185 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-594 425	594 425		0
Årets resultat					-208 612	-208 612
Belopp vid årets utgång	8 428 987	0	3 909 334	4 294 086	-208 612	16 423 795

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 884 661
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-185 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	594 425
Årets resultat	-208 612
Summa till stämmans förfogande	4 085 474

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 085 474
-------------------------	-----------

OK



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 369 946	4 370 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 343	32 554
Summa rörelseintäkter		4 380 289	4 403 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 971 220	-1 373 277
Underhåll enligt plan	Not 5	-594 425	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-65 308	-55 708
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-106 575	-114 880
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 226 708	-1 238 733
Summa rörelsekostnader		-3 964 236	-2 782 599
Rörelseresultat		416 053	1 620 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 872	13 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 537	-703 030
Summa finansiella poster		-624 665	-689 190
Årets resultat		-208 612	931 586

AK

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 54 816 618 56 043 327*Summa materiella anläggningstillgångar* 54 816 618 56 043 327*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar* 500 500**Summa anläggningstillgångar**54 817 118 56 043 827**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

2 3 549

Avräkningskonto HSB

42 877 30 017

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 41 039 1 973

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 24 127 20 278*Summa kortfristiga fordringar* 108 045 55 817*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 536 756 2 536 756*Summa kortfristiga placeringar* 2 536 756 2 536 756*Kassa och bank*

Kassa

6 928 2 164

Bank

Not 14 2 979 277 2 358 622*Summa kassa och bank* 2 986 205 2 360 786**Summa omsättningstillgångar**5 631 006 4 953 359**Summa tillgångar**60 448 124 60 997 185

de

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	8 428 987	8 428 987
Fond för yttre underhåll	3 909 334	4 318 759
Summa bundet eget kapital	12 338 321	12 747 746

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 294 086	2 953 075
Årets resultat	-208 612	931 586
Summa fritt eget kapital	4 085 474	3 884 661

Summa eget kapital**16 423 795** **16 632 407****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 455 939	33 216 123
Summa långfristiga skulder		17 455 939	33 216 123

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		25 691 123	10 605 939
Leverantörsskulder		223 552	37 472
Aktuell skatteskuld	Not 16	115 986	22 709
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	600	13 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	537 130	468 944
Summa kortfristiga skulder		26 568 391	11 148 656

Summa skulder**44 024 330** **44 364 779****Summa eget kapital och skulder****60 448 124** **60 997 185**

PM

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

OK



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 158 324	4 158 324
	Hysesintäkt garage och bilplatser	200 448	200 448
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 174	12 049
		<u>4 369 946</u>	<u>4 370 821</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	10 343	32 554
		<u>10 343</u>	<u>32 554</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-416 042	-76 379
	El	-16 849	-19 002
	Uppvärmning	-11 487	-7 696
	Vatten	-150 775	-148 444
	Renhållning	-104 334	-103 642
	TV, bredband, iptelefoni	-33 422	-33 270
	Obligatoriska besiktningar	-14 000	0
	Serviceavtal	0	-49 786
	Förvaltningskostnader	-568 438	-450 724
	Försäkringar	-39 869	-42 563
	Fastighetsskatt	-545 536	-436 800
	Ovriga driftskostnader	-70 468	-4 972
		<u>-1 971 220</u>	<u>-1 373 277</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-594 425	0
		<u>-594 425</u>	<u>0</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 750	-9 800
	Övriga förvaltningskostnader	-12 387	-10 215
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 971	-14 723
	Föreningsverksamhet	-2 000	-500
	Konsulter	0	-270
	Medlemsavgifter HSB	-20 200	-20 200
		<u>-65 308</u>	<u>-55 708</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-83 915	-93 799
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-21 160	-19 581
		<u>-106 575</u>	<u>-114 880</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 226 708	-1 238 733
		<u>-1 226 708</u>	<u>-1 238 733</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 670 425	-10 431 692
Årets avskrivningar byggnader	-1 226 708	-1 238 733
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 897 133	-11 670 425

Utgående redovisat värde

	54 816 618	56 043 327
--	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	51 235 618	52 462 327
Redovisade värden mark	3 581 000	3 581 000

Fastighetsbeteckning: Absiöden 1 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	51 938 000	36 131 000	88 069 000	58 240 000
		51 938 000	36 131 000	88 069 000	58 240 000

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	57 923 000	57 923 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 923 000	57 923 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	41 039	1 973
	41 039	1 973

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	14 564	10 742
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 376	8 349
Upplupna ränteutgifter	1 187	1 187
	24 127	20 278

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-19	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-22	689 003	689 003
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-17	647 753	647 753
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-18	700 000	700 000
			2 536 756	2 536 756

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne	2 979 277	2 358 622
	2 979 277	2 358 622

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,59%	2022-02-25	7 441 123	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,40%	2025-03-25	8 000 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,48%	2022-04-25	7 925 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,71%	2022-04-25	9 725 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,10%	2026-03-25	10 055 939	500 000
			43 147 062	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 455 939**

Nästa års amortering av långfristig skuld 600 000

Lån som ska konverteras inom ett år 25 091 123

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **25 691 123**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,45%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 147 062

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	115 986	22 709
	115 986	22 709

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	600	13 592
	600	13 592

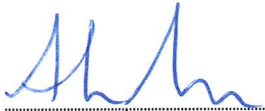
AM




Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	11 848	11 853
Upplupna räntekostnader	113 434	110 452
Upplupen revision	9 700	9 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	354 895	336 939
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 253	0
	537 130	468 944

714 2022

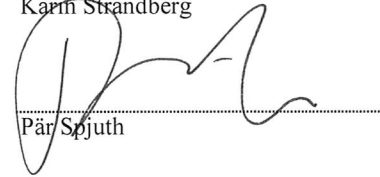

Alexander Åkesson

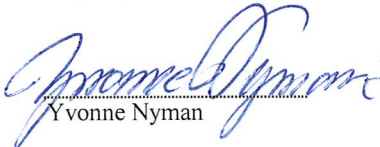

Carina Carlsson


Karin Strandberg


Karin Westerman


Kerstin Sohlström



Pär Spjuth


Yvonne Nyman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- 04-25


Emil Åstrand-Melin

Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

24

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 räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 25/4 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Emil Åstrand-Melin
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

