



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kyrkovången i S Sandby med säte i LUND org.nr. 716439-0911 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvärskeppet 2 och Absiden 1		1992

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
64	garageplatser	0
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5505
<b>Totalt 128 objekt</b>		<b>5505</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 37 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Carina Carlsson	Ordförande	
Kerstin Sohlström	Ledamot	
Yvonne Nyman	Ledamot	
Karin Strandberg	Ledamot	
Pär Spjuth	Ledamot	
Karin Westerman	Ledamot utsedd av HSB	
Alexander Åkesson	Ledamot	2023-03-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Spjuth och Kerstin Sohlström.  
Styrelsen har under året hållit 14 (inkl. konstituerande möte) protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Kerstin Sohlström, Karin Strandberg, Carina Carlsson.  
Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sima Amini med Rudolf Jönsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Olof Lindbland och Ulla Bengtsson, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 26 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-15.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Byte av samtliga gaspannor
2014	Målning av samtliga träytor
2015	Fallskydd monterades på samtliga tak
2018	Tvätt av tak
2021	Sotning och service utförd på gaspannor
2021	Reparerat, bytt ut och målat träfasader på garagagavlar
2021	Kontroll, rengöring och injustering av ventilation och inkanaler.
2018-2021	Installation och kontroll av jordfelsbrytare
2022	15 st CPU-kort har bytts i föreningens gaspannor
2022	Åtgärdat fuktskador i två lägenheter, pga. vattenläckor i kök
2022	Reparerat 15 st. gaspannor
2022	Bytt ut mindre träpartier på byggnaderna

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Spolning avloppsledningar
2023-2028	Byte fläktaggregat
2025	Omfogning tegel
2026	Byte garageportar, målning träpanel och fönsterbleck
2027	Omfogning tegel, målning vindskivor och taksprång
2028	Byte garageportar, spolning avloppsledningar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	365	293	388	379	394
Skuldsättning, kr/kvm	7 516	7 838	7 960	8 197	8 342
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	35	33	32	34	27
Driftskostnad, kr/kvm	304	358	249	280	249
Årsavgifter, kr/kvm	770	755	755	755	755
Totala intäkter, kr/kvm	814	796	800	796	794
Nettoomsättning, tkr	4 451	4 370	4 371	4 383	4 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	608	-209	932	675	793
Soliditet, %	29	27	27	26	24

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	8 428 987	0	0	8 428 987
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 909 334	0	849	3 910 183
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 338 321</b>	<b>0</b>	<b>849</b>	<b>12 339 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 294 086	-208 612	-849	4 084 625
Årets resultat, kr	-208 612	208 612	607 855	607 855
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 085 474</b>	<b>0</b>	<b>607 006</b>	<b>4 692 480</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 423 795</b>	<b>0</b>	<b>607 855</b>	<b>17 031 650</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 174 151 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 085 474
Årets resultat, kr	607 855
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	174 151
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 692 480</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 692 480</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 451 392	4 369 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 118	10 343
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 481 510</b>	<b>4 380 289</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 672 381	-1 971 220
Underhåll enligt plan	Not 5	-174 151	-594 425
Övriga externa kostnader	Not 6	-58 862	-65 308
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-119 377	-106 575
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 226 708	-1 226 708
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 251 479</b>	<b>-3 964 236</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 230 031</b>	<b>416 053</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 849	12 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 025	-637 537
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-622 176</b>	<b>-624 665</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>607 855</b>	<b>-208 612</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>607 855</b>	<b>-208 612</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	53 589 910	54 816 618
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		53 589 910	54 816 618
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 590 410</b>	<b>54 817 118</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 584	2
Avräkningskonto HSB		6 975	42 877
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	41 081	41 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	28 796	24 127
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		85 436	108 045
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 036 756	2 536 756
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 036 756	2 536 756
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		4 966	6 928
Bank	Not 14	1 543 327	2 979 277
<i>Summa kassa och bank</i>		1 548 293	2 986 205
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 670 485</b>	<b>5 631 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 260 894</b>	<b>60 448 124</b>

# BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	8 428 987	8 428 987	
Fond för yttre underhåll	3 910 183	3 909 334	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>12 339 170</u>	<u>12 338 321</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 084 625	4 294 086	
Årets resultat	607 855	-208 612	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 692 480</u>	<u>4 085 474</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>17 031 650</u></b>	<b><u>16 423 795</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>40 782 785</u>	<u>17 455 939</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>40 782 785</u>	<u>17 455 939</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		590 092	25 691 123
Leverantörsskulder		49 230	223 552
Aktuell skatteskuld	Not 16	193 099	115 986
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 380	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	602 659	537 130
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 446 459</u>	<u>26 568 391</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>42 229 244</u></b>	<b><u>44 024 330</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>59 260 894</u></b>	<b><u>60 448 124</u></b>



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 241 544	4 158 324
Hysesintäkt garage och bilplatser	200 448	200 448
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 400	11 174
	<u>4 451 392</u>	<u>4 369 946</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	30 118	10 343
	<u>30 118</u>	<u>10 343</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-190 424	-416 042
El	-23 730	-16 849
Uppvärmning	-20 223	-11 487
Vatten	-147 726	-150 775
Renhållning	-103 874	-104 334
TV, bredband, iptelefoni	-33 632	-33 422
Obligatoriska besiktningar	0	-14 000
Förvaltningskostnader	-533 440	-568 438
Försäkringar	-48 751	-39 869
Fastighetsskatt	-567 936	-545 536
Övriga driftskostnader	-2 645	-70 468
	<u>-1 672 381</u>	<u>-1 971 220</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-114 920	0
Underhåll övrigt	-59 231	-594 425
	<u>-174 151</u>	<u>-594 425</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 375	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 674	-12 387
Kostnader överlåtelse och panter	-16 090	-20 971
Föreningsverksamhet	-1 375	-2 000
Medlemsavgifter HSB	-20 200	-20 200
Stämman och styrelse	-5 148	0
	<u>-58 862</u>	<u>-65 308</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-96 300	-83 915
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-21 577	-21 160
	<u>-119 377</u>	<u>-106 575</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 226 708	-1 226 708
	<u>-1 226 708</u>	<u>-1 226 708</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 132 752	64 132 752
Ingående anskaffningsvärde mark	3 581 000	3 581 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 713 752</b>	<b>67 713 752</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-12 897 133	-11 670 425
Årets avskrivningar byggnader	-1 226 708	-1 226 708
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 123 842</b>	<b>-12 897 133</b>

**Utgående redovisat värde**

53 589 910 54 816 618

Redovisade värden byggnader	50 008 910	51 235 618
Redovisade värden mark	3 581 000	3 581 000

**Fastighetsbeteckning:** Absioden 1 m.fl.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1992	51 938 000	36 131 000	88 069 000	88 069 000
		<b>51 938 000</b>	<b>36 131 000</b>	<b>88 069 000</b>	<b>88 069 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	57 923 000	57 923 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>57 923 000</b>	<b>57 923 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	41 081	41 039
	<b>41 081</b>	<b>41 039</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	11 396	14 564
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 504	8 376
Upplupna ränteintäkter	8 896	1 187
	<b>28 796</b>	<b>24 127</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>
Placering HSB 3 mån	4 036 756	2 536 756
	<b>4 036 756</b>	<b>2 536 756</b>

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne	1 543 327	2 979 277
	<b>1 543 327</b>	<b>2 979 277</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,66%	2026-04-30	7 900 000	0
Stadshypotek		2,79%	2027-04-30	9 697 058	111 768
Stadshypotek AB		1,36%	2025-03-01	6 319 880	128 324
Swedbank Hypotek AB		1,40%	2025-03-25	7 900 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,10%	2026-03-25	9 555 939	250 000
				<b>41 372 877</b>	<b>590 092</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>40 782 785</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					590 092
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>590 092</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,89%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 360 368
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					38 422 417
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	193 099	115 986
	<b>193 099</b>	<b>115 986</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	11 380	600
	<b>11 380</b>	<b>600</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 698	11 848
Upplupna räntekostnader	139 408	113 434
Upplupen revision	9 700	9 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	384 851	354 895
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 002	47 253
	<b>602 659</b>	<b>537 130</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Carina Carlsson

.....  
Karin Strandberg

.....  
Karin Westerman

.....  
Kerstin Sohlström

.....  
Pär Spjuth

.....  
Yvonne Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Sima Amini  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
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 2022.

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 2022 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 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 från BoRevision 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 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 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 revisionsssed 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.

## 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sima Amini  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kyrkovången i S Sandby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARINA CARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:50:25



**KARIN WESTERMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 09:05:08



**KARIN STRANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:44:35



**PÄR SPJUTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 20:17:33



**KERSTIN SOHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 12:04:30



**YVONNE NYMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:24:49



**SIMA AMINI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:03:05



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 21:11:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kyrkovången i S Sandby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIMA AMINI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:05:54



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 21:10:55





# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.