



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2018-10-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Absiden 1	1992-01-01	1991
Tvårskeppet 2	1992-01-01	1991

### Totalt 2 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	Fr.o.m.	T.o.m.
Carina Carlsson	Ordförande		
Karin Westerman	Ledamot		2023-11-15
Kerstin Sohlström	Ledamot		2023-09-06
Yvonne Nyman	Ledamot		2023-09-06
Karin Strandberg	Ledamot		2024-02-26
Sima Amini	Ledamot	2023-06-07	
Robert Hermansson	Ledamot	2023-09-06	
Patrik Sandin	Ledamot	2023-09-06	
Pär Spjuth	Ledamot		2023-06-07
Alexander Åkesson	Ledamot		2023-04-14
Anna Åkesson	Ledamot	2023-09-06	
Gun-Lis Fridh	Ledamot	2023-06-07	2023-09-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Carlsson, Robert Hermansson, Anna Åkesson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas (två i förening) av Carina Carlsson, Sima Amini och Patrik Sandin.

Revisorer har varit: Staffan Skansberger med Rudolf Jönsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla Bengtsson, Olof Lindblad och Rudolf Jönsson, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar samt 1 via fullmakt.

Extrastämma hölls 2023-09-06. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar samt 1 via fullmakt.

Extrastämma hölls 2023-12-13. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar samt 1 via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Årsavgifterna lämnades oförändrade 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-10.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Nya stadgar har antagits på två extrastämmor: 2023-12-13 samt 2024-01-18.

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	365	365	293	388	379
Skuldsättning, kr/kvm	7 363	7 516	7 838	7 960	8 197
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 363	7 516	7 838	7 960	8 197
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	42	35	33	32	34
Årsavgifter, kr/kvm	801	770	755	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	849	814	796	800	796
Nettoomsättning, tkr	4 634	4 451	4 370	4 371	4 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	681	608	-209	932	675
Soliditet, %	30	29	27	27	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Varmvatten, el och uppvärmning ingår inte årsavgifterna.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	3 910 183	0	73 210	3 983 393
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 339 170</b>	<b>0</b>	<b>73 210</b>	<b>12 412 380</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 084 625	607 855	-73 210	4 619 270
Årets resultat, kr	607 855	-607 855	681 055	681 055
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 692 480</b>	<b>0</b>	<b>607 845</b>	<b>5 300 325</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 031 650</b>	<b>0</b>	<b>681 055</b>	<b>17 712 705</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 790 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 692 480
Årets resultat, kr	681 055
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 790
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 300 325</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>5 300 325</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 633 755	4 451 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 373	30 118
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 671 128</b>	<b>4 481 510</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 813 398	-1 672 381
Underhåll enligt plan	Not 5	-101 790	-174 151
Övriga externa kostnader	Not 6	-94 337	-58 862
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-112 297	-119 377
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 226 708	-1 226 708
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 348 531</b>	<b>-3 251 480</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 322 597</b>	<b>1 230 030</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		138 486	21 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 029	-644 024
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-641 543</b>	<b>-622 175</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>681 055</b>	<b>607 855</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>681 055</b>	<b>607 855</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	52 363 201	53 589 910
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>52 363 201</u>	<u>53 589 910</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>52 363 701</u></b>	<b><u>53 590 410</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		32	8 584
Avräkningskonto HSB		20 214	6 975
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	990	41 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 465	28 796
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>93 701</u>	<u>85 436</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 437 467	4 036 756
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 437 467</u>	<u>4 036 756</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 986	4 966
Bank	Not 14	1 099 643	1 543 327
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 103 629</u>	<u>1 548 293</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>6 634 797</u></b>	<b><u>5 670 485</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>58 998 499</u></b>	<b><u>59 260 894</u></b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<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	3 983 393	3 910 183	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>12 412 380</u>	<u>12 339 170</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 619 270	4 084 625	
Årets resultat	681 055	607 855	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>5 300 324</u>	<u>4 692 480</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>17 712 704</u></b>	<b><u>17 031 650</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	39 817 693	40 782 785
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>39 817 693</u>	<u>40 782 785</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		715 092	590 092
Leverantörsskulder		49 175	49 230
Aktuell skatteskuld	Not 16	137 067	193 099
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 285	11 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	556 482	602 659
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 468 101</u>	<u>1 446 460</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>41 285 794</u></b>	<b><u>42 229 245</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>58 998 499</u></b>	<b><u>59 260 894</u></b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 322 597	1 230 030
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 226 708	1 226 708
	<u>2 549 306</u>	<u>2 456 739</u>
Erhållen ränta	95 865	14 140
Erlagd ränta	-782 361	-618 050
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 862 810</u>	<u>1 852 829</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	47 595	-5 584
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-101 026	-46 874
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>1 809 379</u></b>	<b><u>1 800 371</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-840 092	-1 774 185
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-840 092</u></b>	<b><u>-1 774 185</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>969 287</b>	<b>26 186</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	5 592 024	5 565 838
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>6 561 311</u>	<u>5 592 024</u>
	<b>969 287</b>	<b>26 186</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	10 - 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	4 411 272	4 241 544
Hysesintäkt garage och bilplatser	200 448	200 448
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 090	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 945	9 400
	<u>4 633 755</u>	<u>4 451 392</u>
<i>* I årsavgifterna ingår kallvatten, garage och kabel-TV.</i>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Skattejustering, återbäring Länsförsäkringar och mindre Swishinbetalninga	37 373	30 118
	<u>37 373</u>	<u>30 118</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-197 504	-190 424
El	-37 262	-23 730
Uppvärmning	-22 136	-20 223
Vatten	-171 597	-147 726
Renhållning	-125 243	-103 874
TV, bredband, iptelefoni	-34 462	-33 632
Förvaltningskostnader	-577 987	-533 440
Försäkringar	-48 060	-48 751
Fastighetsskatt	-594 368	-567 936
Övriga driftskostnader	-4 780	-2 645
	<u>-1 813 398</u>	<u>-1 672 381</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-114 920
Underhåll övrigt	-101 790	-59 231
	<u>-101 790</u>	<u>-174 151</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 925	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-9 447	-5 674
Kostnader överlåtelse och panter	-18 371	-16 090
Föreningsverksamhet	-5 994	-1 375
Konsulter	-13 500	0
Förbrukningsinventarier	-12 900	0
Medlemsavgifter HSB	-20 200	-20 200
Stämma och styrelse	0	-5 148
	<u>-94 337</u>	<u>-58 862</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-90 598	-96 300
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-20 199	-21 577
	<u>-112 297</u>	<u>-119 377</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 226 708	-1 226 708
	<u>-1 226 708</u>	<u>-1 226 708</u>

2023-12-31 2022-12-31

**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

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 67 713 752 67 713 752****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -14 123 842 -12 897 133

Årets avskrivningar byggnader -1 226 708 -1 226 708

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -15 350 550 -14 123 842****Utgående redovisat värde 52 363 201 53 589 910**

Redovisade värden byggnader 48 782 201 50 008 910

Redovisade värden mark 3 581 000 3 581 000

**Fastighetsbeteckning:** Absiden 1, Tvärskeppet 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
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**

	2023-12-31	2022-12-31
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	990	41 081
	<b>990</b>	<b>41 081</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	12 221	11 396
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 727	8 504
Upplupna ränteintäkter	51 517	8 896
	<b>72 465</b>	<b>28 796</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-16	800 000	4 036 756
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-17	647 753	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-19	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-22	689 003	0
Placering HSB 12 mån	4,00%	2024-10-09	1 300 000	0
Handelsbanken			1 500 711	0
			<b>5 437 467</b>	<b>4 036 756</b>

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne	1 099 643	1 543 327
	<b>1 099 643</b>	<b>1 543 327</b>

2023-12-31

2022-12-31

**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	9 585 290	111 768
Stadshypotek AB		1,36%	2025-03-01	6 191 556	128 324
Swedbank Hypotek AB		1,40%	2025-03-25	7 800 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,10%	2026-03-25	9 055 939	375 000
				<b>40 532 785</b>	<b>715 092</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>39 817 693</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					715 092
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>715 092</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 860 368
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					36 957 325
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	137 067	193 099
	<b>137 067</b>	<b>193 099</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	10 285	11 380
	<b>10 285</b>	<b>11 380</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 223	18 698
Upplupna räntekostnader	137 076	139 408
Upplupen revision	12 000	9 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	376 183	384 851
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 002
	<b>556 482</b>	<b>602 659</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna Åkesson

.....  
Carina Carlsson

.....  
Patrik Sandin

.....  
Robert Hermansson

.....  
Sima Amini

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

.....  
Staffan Skansberger  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkovången i S Sandby för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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 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.



## 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 S Sandby för räkenskapsåret 2023 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Skansberger  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-11 kl. 16:13:30



**ANNA ÅKESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:44:42



**PATRIK SANDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:27:38



**SIMA AMINI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 13:49:53



**ROBERT HERMANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:59:06



**STAFFAN SKANSBERGER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 16:54:23



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:46:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kyrkovången i S Sandby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STAFFAN SKANSBERGER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:56:41



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:49:21



# 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.