

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lundby Kyrkby, Göteborg

Org.nr. 769601-5648

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet Kyrkbyn 157:1 har förvärvats 2004. Fastigheten bebyggdes 2004. Värdeåret är 2004. Föreningen upplåter 36 st lägenheter med bostadsrätt.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

Teknik:

Bytt takfläkt Hus C

Bytt transformator portsystem Hus C

Nytt entréglas dörr Hus B

Trädgård:

Genomfört 2 aktivitetsdagar för medlemmar där det klipptes, rensades, grusning av gångvägar samt anläggning av ny plantering med nya buskar.

Nedklipp av stora träd samt gallring.

Skötsel av nya sommarängen, riktning av stenplattor runt husgrunder, målning av sophus, renovering av asfaltvägar, högtryckstvätt av gångvägar, spolning av stamledningar, högtryckstvätt av tak på sophus, stensättning runt träd, klippning av äppelträd samt plock och distribution till medlemmar, nedklippning och rensning av entéer hos medlemmar, ny yta med plattor vid nedre sophus.

Planerade underhåll:

Fasadmålning

Taktvätt och behandling

Utredning fukt i garge

Återställa nedre soprum

Avtal med leverantörer:

Gruppavtal tele, bredband och TV

Tillsyn fjärrvärme och takfläktar

Garageportar, besiktning

Garageportar, service

Snöröjning, halkbekämpning

Städning trappuppgångar

Ekonomisk förvaltning

El och fjärrvärme

Vatten och avfall

Laddtjänst

Tele 2

Qsec

Dekra

Västsvenska Port & Entré

GUAB

Abis

GUAB

Göteborg Energi AB

Göteborg Stad, Kretslopp och Vatten

ChargeNode

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 1 januari 2025 med 10%.

Statligt stöd för installation av laddningspunkter för elfordon har erhållits från Naturvårdsverket, 432 000 kr.

Två lån har omförhandlats på ett år:

3 500 000 kr med ränta 2,76%

1 000 000 kr med ränta 2,81%

Förändringar i avtal:

Anticimex Skadedjurstjänster 3 år

Gruppavtal Tele, bredband och TV, Tele2 förlängt 3 år

Uppsägning Service sänkbara pumpar, Xylem

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Hejenstedt	Ordförande
Michael Adolfsson	Ledamot
Ronny Andersson	Ledamot
Leif Larsson	Ledamot
Irene Svensson	Ledamot
Jens van den Bossche Olsson	Ledamot

Revisorer:

Per Gillmert	Revisor, Förenade revisorer i Göteborg KB
Erik Modin	Revisorssuppleant, Förenade revisorer i Göteborg KB

Valberedning:

Nina Dahlqvist	Sammanställande
Sonja Andersson	

Sammanträden och styrelsemöten:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 st protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 60 st och vid slutet 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 838 511	2 688 744	2 562 439	2 561 983
Resultat efter finansiella poster	712 071	484 025	457 974	-721
Soliditet (%)	68,59	67,52	66,84	66,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	783	781	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,65	100	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	5 427	5 586	5 745	5 969
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 427	5 586	5 745	5 969
Sparande (kr/kvm)	370	316	299	284
Räntekänslighet (%)	6,93	7,15	-	-
Elkostnad (kr/kvm)	17	11	11	10
Värmekostnad (kr/kvm)	93	83	86	86
Vattenkostnad (kr/kvm)	25	27	22	21
Energikostnad (kr/kvm)	135	122	119	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,77	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 462 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 462 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 449 800	2 580 200	3 664 429	805 586
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till reservfond			420 000	-420 000
Anspråktagande ur underhållsfond			-53 690	53 690
Årets resultat				712 071
Belopp vid årets utgång	34 449 800	2 580 200	4 030 739	1 151 347

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	439 276
Årets resultat	712 071
	<u>1 151 347</u>
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	420 000
Anspråktagande ur underhållsfond	-119 908
Balanseras i ny räkning	851 255
	<u>1 151 347</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 838 511	2 688 744
Övriga rörelseintäkter		432 100	3 680
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 270 611</u>	<u>2 692 424</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 206 328	-1 006 769
Övriga externa kostnader	4	-113 187	-128 527
Personalkostnader	5	-181 850	-182 933
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-570 272	-557 508
Summa rörelsekostnader		<u>-2 071 637</u>	<u>-1 875 737</u>
Rörelseresultat		1 198 974	816 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		297	15 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 200	-347 852
Summa finansiella poster		<u>-486 903</u>	<u>-332 662</u>
Resultat efter finansiella poster		712 071	484 025
Resultat före skatt		712 071	484 025
Årets resultat		<u>712 071</u>	<u>484 025</u>

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

60 291 598

59 610 602

Maskiner och andra tekniska anläggningar

7

34 792

46 391

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

8

0

1 123 657

Summa materiella anläggningstillgångar

60 326 390

60 780 650

Summa anläggningstillgångar

60 326 390

60 780 650

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

13 279

462 056

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 804

0

Summa kortfristiga fordringar

65 083

462 056

Kassa och bank

Kassa och bank

1 143 825

214 481

Redovisningsmedel

6 773

0

Summa kassa och bank

1 150 598

214 481

Summa omsättningstillgångar

1 215 681

676 537

SUMMA TILLGÅNGAR

61 542 071

61 457 187



BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 030 000

37 030 000

Fond för yttre underhåll

4 030 739

3 664 429

Summa bundet eget kapital

41 060 739

40 694 429

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

439 276

321 561

Årets resultat

712 071

484 025

Summa fritt eget kapital

1 151 347

805 586

Summa eget kapital

42 212 086

41 500 015

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

5 787 500

14 287 500

Summa långfristiga skulder

5 787 500

14 287 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13 000 000

5 050 000

Förskott från medlemmar

249 234

0

Leverantörsskulder

124 612

315 426

Skatteskulder

3 548

4 922

Övriga skulder

0

10 729

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

165 091

288 595

Summa kortfristiga skulder

13 542 485

5 669 672

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 542 071

61 457 187



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 198 974	816 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		570 272	557 508
Erhållen ränta mm		297	15 190
Erlagd ränta		-487 200	-347 852
Betald inkomstskatt		-1 374	-707
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>1 280 969</u>	<u>1 040 826</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	5 901
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-46 923	372 451
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		58 420	154 027
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-134 233	9 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>1 158 233</u>	<u>1 582 693</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-1 239 669	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	-1 123 657
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-1 239 669</u>	<u>-1 123 657</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	2 287 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-2 837 500
Amortering långfristiga lån		-550 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-550 000</u>	<u>-550 000</u>
Förändring av likvida medel		<u>-631 436</u>	<u>-90 964</u>
Likvida medel vid årets början		658 377	749 342
Kvar att fördela		1 123 657	-1
Likvida medel vid årets slut		<u>1 150 598</u>	<u>658 377</u>



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 709 116	2 580 096
Bredband	123 984	123 984
Avgiftsreduktion självförvalning	0	-18 224
Pantsättningsavgift	0	1 575
Överlåtelseavgift	0	1 313
El	5 480	0
Öres- och kronutjämning	-69	0
	<u>2 838 511</u>	<u>2 688 744</u>

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	245 552	143 801
Reparationer	277 955	80 694
Planerat underhåll	0	53 690
Taxebundna kostnader	533 483	475 006
Övriga driftskostnader	149 338	253 578
	<u>1 206 328</u>	<u>1 006 769</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Kreditupplysning	564	659
Revision	25 750	22 500
Styrelseomkostnader	0	2 655
Fritids och trivselkostnader	735	4 829
Föreningskostnader	10 213	11 360
Förvaltningsarvode enligt avtal	56 747	49 158
Överlåtelsekostnad	0	1 838
Pantsättningskostnad	0	3 940
Korttidsinventarier	0	5 385
Administration	9 508	14 636
Konsultkostnader	0	6 197
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
Lokalhyra	4 300	0
	<u>113 187</u>	<u>128 527</u>

NOTER

Not 5	Personal	2024	2023
	Styrelsearvode:		
	Styrelsearvoden	138 238	78 750
	Löner till kollektivanställda	0	63 776
	Arbetsgivaravgifter	43 612	40 407
	Summa	181 850	182 933
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
	Inköp	1 239 669	0
	Utgående anskaffningsvärden	69 989 669	68 750 000
	Ingående avskrivningar	-9 139 398	-8 593 494
	Årets avskrivningar	-558 673	-545 904
	Utgående avskrivningar	-9 698 071	-9 139 398
	Redovisat värde	60 291 598	59 610 602
	I utgående restvärde ingår mark med	15 750 000	15 750 000
	Taxeringsvärden		
	Mark	64 000 000	64 000 000
	Byggnader	24 200 000	24 200 000
		88 200 000	88 200 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	57 995	57 995
	Utgående anskaffningsvärden	57 995	57 995
	Ingående avskrivningar	-11 604	0
	Årets avskrivningar	-11 599	-11 604
	Utgående avskrivningar	-23 203	-11 604
	Redovisat värde	34 792	46 391
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 123 657	0
	Inköp	0	1 123 657
	Omklassificeringar	-1 123 657	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	1 123 657
	Redovisat värde	0	1 123 657

NOTER

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Lån	Tid och villkor		
Handelsbanken	2025-02-02, ränta 2,81%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-01-30, ränta 2,76%	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2025-01-30, ränta 0,88%	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2027-03-01, ränta 3,41%	5 787 500	6 337 500
Handelsbanken	2025-12-30, ränta 0,98%	5 000 000	5 000 000
		<u>18 787 500</u>	<u>19 337 500</u>

Varav kortfristig del 13 000 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 037 500 kr.

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 747 706	31 747 706

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Hejenstedt

Michael Adlofsson

Ronny Andersson

Irene Svensson

Leif Larsson

Jens van den Bossche Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Förenade revisorer i Göteborg KB

Per Gillmert

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545428024

Dokument

Årsredovisning 2024, Brf Lundby Kyrkby, 25-04-29
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2025-04-29 09:26:14 CEST (+0200) av Hippoly
(H)
Färdigställt 2025-04-29 14:50:37 CEST (+0200)

Initierare

Hippoly (H)
Hippoly
scribe@hippoly.com

Signerare

Jens Peter Van Den Bossche Olsson (JPVDBO)
Personnummer 1965
jpo_65@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Peter Van Den Bossche Olsson"
Signerade 2025-04-29 09:54:09 CEST (+0200)

Michael Adolfsson (MA)
Personnummer 1971
michael.adolfsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL ADOLFSSON"
Signerade 2025-04-29 09:45:46 CEST (+0200)

Irene Margareta Svensson (IMS)
Personnummer 1947
svensson.irene@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irene Margareta Svensson"
Signerade 2025-04-29 09:30:22 CEST (+0200)

Leif Larsson (LL)
Personnummer 1956
leiflarsson56@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF LARSSON"
Signerade 2025-04-29 14:50:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545428024

Ernst Johan Edvin Hejenstedt (EJEH)
Personnummer 1958
eje.hejenstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ernst Johan Edvin Hejenstedt"
Signerade 2025-04-29 09:30:43 CEST (+0200)

Ronny Andersson (RA)
ronson@oppossum.se
+46705;
Signerade 2025-04-29 12:28:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

