

**Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby**  
**Org nr 769601-5648**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se förändringar i eget kapital sidan 6.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten. Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2017.

I den fortsatta förvaltningsberättelsen finns fler detaljer och mer information om de olika delarna.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 11 juni 1996 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 22 april 2003. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 augusti 2006.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer ifrån årsavgifter.

### Styrelsen:

Johan Hejenstedt	Ordförande
Catharina Alvegård	Sekreterare
Jens Olsson	Ledamot
Egon Svensson	Ledamot
Sture Olofsson	Ledamot

Gunilla Hammar	Suppleant
Lars Wikander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer: Sture Olofsson, Johan Hejenstedt, Catharina Alvegård, Gunilla Hammar och Lars Wikander.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Gillmert

Kerstin Sondelius Rubarth

Auktoriserad revisor Förenade revisorer

Internrevisor

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

### Fakta om vår fastighet

Fastigheten förvärvades den 24 februari 2003.

Fastighetsbeteckning Kyrkbyn 157:1 i Göteborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2004.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 7 848 kvm, varav 3 462 kvm avser byggnad.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök	73 - 75 kvm
12 st 3 rum och kök	88 - 89 kvm
12 st 4 rum och kök	103 - 104 kvm
6 st 5 rum och kök	118 - 120 kvm

Inga överlåtelser har skett under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

### Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2016.

Under 2016 har ventilationsfläktarna byggts om i alla portuppgångar.

Planerat underhåll inom fem år:

2017

Spillvattennät	Justering av svackor
Dagvattennät	Brunnsjusteringar
Dränvattennät	Brunnsjusteringar
Dränvattennät	Omdränering

2018

Fönster	Byte tätningslist/ målning bleck/ fönster
Förråd Soprum	Diverse
Dörrar	Målning, låsjustering
Övriga ytterdörrar (ex soprum, källarytterdörrar)	Målning, låsjustering
Elrum/styrelserum	Målning, golv, väggar o tak
Källarförråd, hus C	Målning, golv, väggar o tak
Gemensamma garage Hus A & B	Betonglagning sprickor
Trapphus Målning	Målning

2019

Sockel o källartrappor btg	Målning och ev lagn sprickor
Smide källartrappor	Målning
Balkonger, stag/räcken	Målning 18 balkonger
Balkonger betonglagning	Lagning sprickor
Altaner/Terasser	Staket? Byte / underhåll
Dörrar	Målning, låsjustering
Trapphus, trappor inkl viloplan	lagning ca 5%

2020

Portlås	Byte transformator mm
Comhem	Byte processor, kablage mm
Uteplatser, möbler etc.	Generellt byte
Lek- och idrottsutrustning	Generellt byte
Sandytor	Byte sand mm
Gräsytor	kompletteringssådd

2021

Maskindrivna portar	Målning o Justering
Ventilationssystem	Fläktar & justering
Belysningssystem	Gårds & Trappbelysning
Betongplattor	50/50 Omläggning & justering
Boulebanan	Stenmjöl, byte/justering

**Avtal:**

Ekonomisk förvaltning,  
trädgårdsskötsel, städning och  
snöröjning  
Tillsynsavtal fjärrvärme  
Snöröjning (säsongen 2016/2017)

Primär Fastighetsförvaltning

Göteborg Energi  
Fastighetsfixaren

## Föreningens ekonomi

Under 2016 sattes två lån om, ett lån hos Swedbank kr 5 000 000 med fast ränta 1,48 % bundet till 2021-12-08 och ett lån hos Skandinaviska Enskilda Banken kr 2 010 041 med rörlig 3-månaders ränta.

Enligt styrelsens beslut har avgifterna höjts med 3 % from den 1 juli 2016.

## Flerårsjämförelse

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	2 654	2 615	2 615	2 615	2 615
Årets resultat	tkr	247	-742	93	37	252
Balansomslutning	tkr	64 956	65 018	65 630	65 955	66 262
Årsavgiftsnivå per/kvm	kr	766	755	755	755	755
Lån per kvm	kr	7 415	7 531	7 475	7 590	7 705
Soliditet	%	60	59	59	59	59

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med översynen av energi- och ventilationssystemet i fastigheten fortsatte under 2016. En utrustning har installerats i värmesystemet på prov. Utvärderingen som var planerad att ske under våren 2017 är framskjuten eftersom översynen dragit ut på tiden.

Ventilationsfläktarna har byggts om i alla portuppgångar.

Vår trädgårdsgrupp har tillsammans med några medlemmar fortsatt sitt arbete med att sköta vår fina trädgård. Trädgårdsgruppen har under året haft 3 möten.

Föreningen har under 2016 förlängt avtalet med Primär Fastighetsförvaltning om ekonomisk förvaltning och samtidigt tecknat avtal med dem om trädgårdsskötsel, snöröjning och städning av trapphus, garage och soprum. Avtalet om snöröjning gäller från och med säsongen 2017/2018, medan övriga delar gäller från och med den 1 januari 2017.

Två gemensamma arbetsdagar har genomförts i maj och oktober. I samband med detta bjöds medlemmarna på grillad korv och fika.

Genom frivilligt arbete av medlemmarna har vi iordningställt en boulebana på innergården. Gemensamma boulevällar har genomförts vid flera tillfällen under sommaren.

Traditionsenligt satte vi upp julgranen den första advent och medlemmarna bjöds i samband med det på glögg.

### Händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete har påbörjats för att utreda och åtgärda fuktproblem i grunderna på husen på Lilla Inärogatan 1-3 och Byalagsgatan. Efter filmning av dränvattennätet är den preliminära bedömningen att dräneringen kommer att behöva göras om på samtliga hus.

Vi har även börjat utreda vad som kan göras för att isolera vid ytterväggen upp mot taket där det finns höjdskillnader mellan lägenheter i olika portuppgångar.

I dagsläget kan vi inte bedömma problemet.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	34 449 800	2 580 200	1 333 890	817 093	-742 010	38 438 973
Avsättning fond enl stadgar	-	-	138 000	-138 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-742 010	742 010	-
Årets resultat	-	-	-	-	246 513	246 513
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 449 800</b>	<b>2 580 200</b>	<b>1 471 890</b>	<b>-62 917</b>	<b>246 513</b>	<b>38 685 486</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	246 513
Balanserad vinst före reservering till underhållsfond	-62 917
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	kronor <u>183 596</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	420 000
Balanseras i ny räkning	<u>-236 404</u>
	<hr/>
	kronor <u>183 596</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 654 007	2 614 785
Övriga rörelseintäkter		270	90
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 654 277</u>	<u>2 614 875</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-265 097	-1 307 393
Driftkostnader	3	-658 230	-577 643
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-109 958	-106 516
Personalkostnader	5	-81 009	-56 547
Avskrivning byggnad	6	-548 228	-548 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 662 522</u>	<u>-2 596 327</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		991 755	18 548
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		-	3
Räntekostnader		-745 242	-760 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-745 242</u>	<u>-760 558</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>246 513</u>	<u>-742 010</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	63 445 886	63 994 114
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>63 445 886</u>	<u>63 994 114</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	50 612	49 714
		<u>50 612</u>	<u>49 717</u>
<u>Kassa och bank</u>		1 459 378	973 723
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 509 990</u>	<u>1 023 440</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>64 955 876</u>	<u>65 017 554</u>
 <b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		34 449 800	34 449 800
Upplåtelseavgifter		2 580 200	2 580 200
Fond för yttre underhåll		1 471 890	1 333 890
		<u>38 501 890</u>	<u>38 363 890</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-62 917	817 093
Årets resultat		246 513	-742 010
<b>Summa eget kapital</b>		<u>38 685 486</u>	<u>38 438 973</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	25 266 057	25 670 057
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>25 266 057</u>	<u>25 670 057</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	404 000	404 000
Leverantörsskulder		63 184	20 711
Skatteskulder		26 130	11 238
Upplupna kostnader	9	288 140	261 073
Avgifter betalda i förskott		222 879	211 502
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 004 333</b>	<b>908 524</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>64 955 876</b>	<b>65 017 554</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	246 513	-742 010
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	548 228	548 228
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	794 741	-193 782
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-895	-11 500
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	95 809	-66 722
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	889 655	-272 004
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-404 000	-404 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-404 000	196 041
<b>Årets kassaflöde</b>	485 655	-75 963
Likvida medel vid årets början	973 723	1 049 686
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 459 378</u>	<u>973 723</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomisk förening (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNR 2003:4,) och Bokföringsnämndens uttalade om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning

Byggnad

100 år Linjär plan

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Not 2 Fastighetskostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning entreprenad	34 913	38 107
Avtalskostnad Göteborg Energi	12 358	12 237
Snöröjning	48 750	52 600
Trädgårdsarbete	28 105	10 939
Förbrukningsmaterial	23 062	1 835
Fuktutredning	9 244	-
	<hr/>	<hr/>
	156 432	115 718
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	31 905	7 667
Porttelefon och lås	13 483	-
VVS	-	12 516
Ventilation	50 849	3 625
El	12 428	1 270
Portar	-	2 847
	<hr/>	<hr/>
	265 097	143 643
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Målning	-	1 163 750
	<hr/>	<hr/>
Totala fastighetskostnader	265 097	1 307 393

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
El	47 122	43 389
Uppvärmning	289 247	243 025
Vatten	78 928	68 840
Sophämtning	31 552	26 230
Försäkringar	57 482	54 741
Bredband, telefoni och TV	105 200	99 721
Kommunal fastighetsavgift	48 699	41 697
	<hr/>	<hr/>
	658 230	577 643

**Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Revisionsarvode	20 625	20 000
Ekonomiskt förvaltningsarvode	54 005	52 028
Administration	20 752	22 796
Bostadsrätterna	4 930	4 930
Bankkostnad	4 061	4 238
Reparation och underhåll av inventarier	5 585	2 524
	<hr/> 109 958	<hr/> 106 516

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Styrelsearvode	61 584	53 357
Sociala avgifter	19 425	3 190
	<hr/> 81 009	<hr/> 56 547

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Ingående avskrivningar	-4 755 886	-4 207 658
-Avskrivningar	-548 228	-548 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/> -5 304 114	<hr/> -4 755 886
Utgående restvärde enligt plan	63 445 886	63 994 114
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	<hr/> 13 800 000	<hr/> 8 200 000
	57 800 000	45 200 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Försäkring	19 248	18 484
Kabel TV	26 434	26 300
Tillsynsavtal, Göteborg Energi	4 930	-
Bostadsrätterna	-	4 930
<b>Summa</b>	<u>50 612</u>	<u>49 714</u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats			Villkors-		
	<u>2016-12-31</u>	<u>Belopp</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>Belopp</u>	<u>2015-12-31</u>	ändringsdag
Swedbank	3,98	10 567 488	10 567 488			2018-02-21
Swedbank	1,48	5 000 000	5 000 000			2021-12-08
SEB	1,19	8 272 528	8 316 528			2018-01-28
SEB	0,51	1 830 041	2 190 041			2017-06-28
		25 670 057	26 074 057			
Avgår kortfristig del		-404 000	-404 000			
<b>Summa</b>		<b>25 266 057</b>	<b>25 670 057</b>			
Amortering år 2 - 5		1 616 000				
<b>Ställda säkerheter</b>			<b>2016-12-31</b>		<b>2015-12-31</b>	
Uttaga fastighetsineckningar			31 747 706		31 747 706	


**Not 9      Upplupna kostnader**

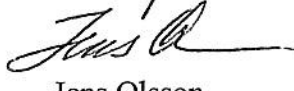
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
El	7 601	7 170
Vatten	19 960	17 059
Värme	39 599	33 784
Sophämtning	7 365	6 611
Materialinköp	2 875	-
Fastighetsränta	133 057	137 355
Arvoden	42 286	33 982
Sociala avgifter	15 397	5 737
Revision	20 000	19 375
	<hr/> 288 140	<hr/> 261 073

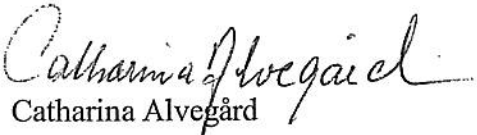
Göteborg 2017-04-04

  
Johan Hejenstedt


  
Sture Olofsson

  
Egon Svensson

  
Jens Olsson

  
Catharina Alvegård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18.

  
Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

  
Kerstin Sondelius Rubarth  
Föreningsrevisor