

Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby
org nr 769601-5648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
_ förvaltningsberättelse	1
2 _ resultaträkning	2
6 _ balansräkning	7
9 _ noter	9

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 infressen 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 Arets kassaflöde.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Arsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades 200304-22 och nuvarande stadgar 2006-08-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen:

Johan Hejenstedt	Ordförande
Catharina Alvegård	Sekreterare
Ronny Andersson	Ledamot
Sune Claesson	Ledamot
Sture Olofsson	Ledamot

Ulf Magnusson	Suppleant
Elisabeth Turunen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer:
Johan Hejenstedt, Ulf Magnusson och Elisabeth Turunen

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Auktoriserad revisor	Förenade revisorer
Kerstin Sondelius Rubarth	Internrevisor	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten förvärvades 2003-02-24

Fastighetsbeteckning Kyrkbyn 157:1 i Göteborgs kommun.

Fastigheten fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2004.

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

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt. Fördelningen är 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok och 6 st 5 rok.

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

3 överlåteser har skett under året.

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

Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2012.

Inga utförda underhåll 2014.

Planerat underhåll inom 5 år:

Utemiljö

Utrustning, lekplats, bänkar etc. år 2017.

Avtal:

Ekonomisk förvaltning

Primär Fastighetsförvaltning
AB

Tillsynsavtal

Göteborg Energi

Städ

Abaco

Snöröjning

Fastighetsfixaren

Föreningens ekonomi

Lånet hos SBAB löstes 2014-12-01 och placerades om hos SEB på kr 1 950 000 med fast ränta 3 månader f.n. 1,06 % (tidigare 1,88 %/0).

Enligt styrelsens beslut är avgifterna oförändrade under 2014.

Kassaflöde 1 januari - 31 december

Kassa vid årets början	2 014	2 013
Pengar in	802 492	728 005
Rörelsens intäkter	2 614 899	2 614 849
Finansiella intäkter	1	
Minskning korta fordringar	23 831	
Ökning av korta skulder	0	56 353
Summa pengar in	2 638 731	2 672 381
Pengar ut		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	882 516	1 068 446
Finansiella kostnader	1 091 481	1 105 118
Ökning av korta fordringar	0	24 141
Minskning av föreningens lån	404 004	400 189
Minskning av korta skulder	13 536	
Summa pengar ut	2 391 537	2 597 894
Kassa vid årets slut	1 049 686	802 492
C Årets förändring av kassan	247 194	74 487

C Flerårsjämförelse

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	2 615	2 615	2 615	2 514	2 515
Årets resultat	tkr	93	37	252	46	166
Balansomslutning	tkr	65 630	65 955	66 262	66 521	67 102
Årsavgiftsnivå per/kvm	kr	755	755	755	727	727
Lån per kvm	kr	7 475	7 590	7 705	7 819	8 009
Soliditet		59	59	59	58	58

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har garantibesiktning av fasaderna genomförts. Därefter har vissa fuktgenomslag i fasaderna åtgärdats av NCC (inom garantin).

Styrelsen har under året påbörjat en översyn av energi- och ventilationssystem i fastigheten.

Vår trädgårdsgrupp har under året fortsatt sitt arbete med att sköta vår trädgård. Trädgårdsgruppen C har under året haft 2 möten. Tillsammans med frivilliga insatser från medlemmarna ger det förutom en mycket välskött och fin trädgård, även betydande besparingar för föreningen.

Städ- och trädgårdsdagar har genomförts 26/4 och 1 8/10.

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

Händelser efter räkenskapsårets slut

Lån hos SBAB löstes 20150109 och nya lån togs hos SEB kr. 8 360 528 med fast ränta 1,19 % bundet till 2018-01-28.

Installation av värmeoptimering.

Begärt in offerter på målning av fasader pris ca 1,2 miljoner. Spolat avlopp i tre lägenheter samt filmning av en lägenhet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstföreläggelse.

Arets resultat		92 675	
Balanserad vinst före reservering till underhållsfond		862 418	
		<hr/>	
Balanseras i ny räkning	kronor	<u>955 093</u>	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att			
Avsättning till underhållsfond		138 000	
Balanseras i ny räkning		<u>817 093</u>	
	kronor	<u>955 093</u>	
Resultaträkning	Not	2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Arsavgifter		2 614 785	2 614 785

Ovriga rörelseintäkter		114	64
Summa rörelseintäkter		<u>2 614 899</u>	<u>2 614 849</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-224 781	-402 709
Driftkostnader	3	-490 472	-498 182
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-103 495	-105 <u>456</u>
Personalkostnader	5	-63 768	-62 099
Avskrivning bygglad		-548 228	-405 450
Summa rörelsekostnader		<u>-1 430 744</u>	<u>-1 473 896</u>
		1 184 155	1 140 953
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1	1 179
Räntekostnader		-1 091 481	-1 105 118
Summa finansiella poster		<u>-1 091 480</u>	<u>-1 103 939</u>
Årets resultat		<u>92 675</u>	<u>37 014</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	64 542 342	65 090 570
		-----	-----
Summa anläggningstillgångar		64 542 342	65 090 570
		-----	-----
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		27	445
Övriga kortfristiga fordringar			24 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 221	37 037
		-----	-----
		38 248	62 052
		-----	-----
<u>Kassa och bank</u>		1 049 686	802 492
		-----	-----
Summa omsättningstillgångar		1 087 934	864 544
		-----	-----
Summa tillgångar		<u>65 630 276</u>	<u>65 955 114</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Upplåtelseavgifter		37 030 000	37 030 000
Fond för yttre underhåll		1 195 890	1 057 890
		-----	-----
		38 225 890	38 087 890

C

<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		862 418	963 404
Årets vinst		92 675	37 014
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		39 180 983	39 088 308
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 474 016	25 878 020
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		25 474 016	25 878 020
Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	404 000	399 120
Leverantörsskulder		71 864	60 517
Skatteskulder		43 686	46 350
Övriga kortfristiga skulder		3 139	4 006
Upplupna kostnader	10	262 242	283 575
Avgifter betalda i förskott		190 346	195 218
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		975 277	988 786
		<hr/>	<hr/>
		<hr/>	<hr/>

Summa eget kapital och skulder		<u>65 630 276</u>	<u>65 955 114</u>
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	9	31 747 706	31 747 706
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Arsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009: 1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	41 336	36 456
Avtalskostnad Göteborg Energi	9 119	11 725
Snöröjning	48 750	53 613
Trädgårdsarbete	5 235	7 707
Förbrukningsmaterial	9 683	4 623
Fuktutredning	38 000	
	—————	—————

	152 123	114
Reparationer		124
Gemensamma ufrymmen	9 912	1 385
Porttelefon och lås	16 957	223 191
VVS		1 969
Ventilation	41 944	46
El	3 845	556
Portar		3 708
	<hr/>	<hr/>
	224 781	402 710

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		45
El	44 822	991
Uppvärmning	239 336	258 180
Vatten	64 407	56
Sophämtning	24 441	942
		23
		445
Försäkringar	51 384	48 611
Kabel Tv	44 176	43
		233
Kommunal fastighetsavgift	21 906	21
		780
	<hr/>	<hr/>
	490 472	498 182

C

2014

11(13)

Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>—</u>	<u>2013</u>
Revisionsarvode	19 625	18 375
Ekonomiskt förvaltningsarvode	50 416	49 332
Administration	24 478	24 966
Bostadsrätterna	4 930	4 700
Bankkostnad	4 046	3 565
Reparation och underhåll av inventarier		4 518
	<u>—————</u>	<u>—————</u>
	<u>63 768</u>	<u>62 099</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>68 750 000</u>	<u>68 750 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Ingående avskrivningar	-3 659 430	-3 253 980
-Avskrivningar	<u>-548 228</u>	<u>-405 450</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 207 658</u>	<u>-3 659 430</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>64 542 342</u>	<u>65 090 570</u>
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	<u>8 200 000</u>	<u>8 200 000</u>
	45 200 000	45 200 000
	103 495	105 456

Not 5	Personalkostnader	<u>2014</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Styrelsearvode	53 323	53 182
	Sociala avgifter	10 445	8 917

2014

Eget kapital 2014-12-31	37 030 000	1 195 890	955 093
-------------------------	------------	-----------	---------

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut

	Belopp	Räntesats	Ränte-
	2014-12-31	2014-12-31	bindningstid
Swedbank	10 567 488	3,98	2018-02-21
Swedbank	5 000 000	4,37	2016-12-20
SBAB	8 360 528	4,78	2015-01-08
SEB	<u>1 950 000</u>	1,09	Rörligt 3 mån
	25 878 016		

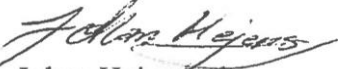
		<u>2014</u>	
Avgår kortfristig del	_____ 404 000		
	25 474 016		
Amortering år 2-5	1 616 000		1203)

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

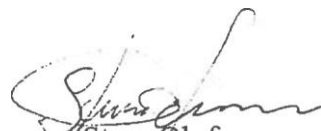
			<u>2013</u>
			16
Försäkring		17 242	382
Kabel TV		3 732	11 044
Tillsynsavtal, Göteborg Energi		12 317	9 611
Bostadsrätterna		4 930	
		_____	_____
	_____	_____	_____
		38 221	37 037


Not 8 Eget kapital

	Grund- avgifter	Under- hållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	37 030 000	1 057 890	1 000 418
Disposition enl stämmobeslut			
Avsättning till till underhållsfond		138 000	-138 000
Årets resultat			92 675
			1303)

Not 10	Upplupna kostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		7 393	7 103
		15 641	14 250
El			32
Vatten			051
Värme		6 184	5 940
Sophämtning		4 180	2 637
Administrativa kostnader		130 190	159
Fastighetsränta			543
Arvoden		33 905	33
Sociala avgifter			982
Revision		10 171	10
			194
		18 750	17
			875
	Göteborg <u>ZU/ <-Hi3</u>		
		262 242	283 575
	Johan Hejenstedt		



Ronny Andersson


Sture Olofsson


Catharina Alyegård


Sune Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats


2015 -EH-20.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Kerstin Sondelius Rubarth
Föreningsrevisor