

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby, Göteborg
Org nr 769601-5648

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2013-01-01 – 2013-12-31, vilket är föreningens sjuttonde verksamhetsår.

Föreningen med 36 lägenheter, äger fastigheten Göteborg Kyrkbyn 157:1 och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den totala lägenhetsytan är 3 462 kvm.

Taxeringsvärdet är kr. 45 200 000 varav byggnadsvärdet är kr. 37 000 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via försäkringsmäklaren Allians, samt kollektiv bostadsrättsförsäkring som innebär att medlem inte behöver teckna privat bostadsrättstillägg.

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått föreningen med ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten. Mellan styrelsemötena har även informella arbetsmöten ägt rum.

Under året har sex överlåtelse skett i föreningen.

Ingen avgiftshöjning under 2013.

Vid föreningsstämman 2013 som hölls i Lundby församlingshem deltog 20 röstberättigade + 1 fullmakt. Efter det formella mötet diskuterades allmänna frågor. Mötet avslutades med landgång och kaka.

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

Städ- och trädgårdsdagar har genomförts 4/5 och 26/10 2013.

Under året har vi bytt ut vårt ytterdörrsystem. Ny privat svarsapparat har installerats i alla lägenheter.

Arbeten med att förhöja inbrottsförsök har haft god inverkan, typ belysning.

Under året har även numrerade parkeringsstolpar uppsats. Detta för att förhoppningsvis endast föreningens gäster skall använda parkeringsplatserna.

Enligt tradition har vi även i år inhandlat en julgran.

Vi har nu serviceavtal för vår värmeanläggning inklusive radiatorkretsar, fläkt och ventilation, garagedörrar, dräneringspumpar, snöröjning, sophämtning, lås samt nät för koaxialkabel för TV, bredband och telefoni.

3 (10)

Under året har vi bytt snöröjningsleverantör.

Styrelsen har till sin hjälp i förvaltningsarbetet en fortlöpande, uppdaterad och heltäckande aktivitetslista.

Vid ordinarie årsstämma den 15 maj 2013 valdes följande medlemmar till styrelse, valberedning mm:

Styrelse

Johan Hejenstedt
Göran Andersson
Ronny Andersson
Sune Claesson
Sture Olofsson

Funktion

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleanter

Ulf Magnusson
Helena Dellien

Revisorer

Kerstin Sondelius Rubarth
Per Gillmert, Förenade Revisorer

Internrevisor
Auktoriserad revisor

Valberedning

Helga Mosnes
Thomas Andreasson
Zerina Omanovic

Resultat och ställning

	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 615	2 615	2 514
Årets resultat tkr	37	252	46
Balansomslutning tkr	65 955	66 262	66 521
Årsavgiftsnivå per /kvm	755	755	727
Lån per kvm	7 590	7 705	7 819
Soliditet	59%	59%	58%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 000 418, disponeras enligt följande:

Avsättes till underhållsfonden		138 000
Balanseras i ny räkning		862 418
Summa		<u>1 000 418</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

4 (10)

<i>Belopp i kr</i>		2013-01-01 Not - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Årsavgifter inklusive bränsleavgifter	1	2 614 785	2 614 800
Övriga förvaltningsintäkter		64	100
		<u>2 614 849</u>	<u>2 614 900</u>
Rörelsens kostnader			
Kommunal fastighetsavgift		-21 780	-24 570
Driftskostnader	2	-984 567	-714 062
Styrelse - och personalkostnader		-62 099	-57 607
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-405 450	-405 450
Rörelseresultat		<u>1 140 953</u>	<u>1 413 211</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	1 179	3 343
Räntekostnader	5	-1 105 118	-1 164 629
Resultat efter finansiella poster		<u>37 014</u>	<u>251 925</u>
Resultat före skatt		<u>37 014</u>	<u>251 925</u>
Årets resultat		<u>37 014</u>	<u>251 925</u>

Balansräkning

5 (10)

Belopp i kr

Not 2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6	65 090 570	65 496 020
	<u>65 090 570</u>	<u>65 496 020</u>

Summa anläggningstillgångar

	65 090 570	65 496 020
--	------------	------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avräkning Skatteverket

	24 570	–
--	--------	---

Avgifts- och hyresfordringar

	445	–
--	-----	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7	37 037	37 911
	<u>62 052</u>	<u>37 911</u>

Kassa och bank

8	802 492	728 005
---	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

	864 544	765 916
--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

	<u>65 955 114</u>	<u>66 261 936</u>
--	-------------------	-------------------

h

Balansräkning

6 (10)

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		37 030 000	37 030 000
Underhållsfond		1 057 890	919 890
		<u>38 087 890</u>	<u>37 949 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		963 404	849 479
Årets resultat		37 014	251 925
		<u>1 000 418</u>	<u>1 101 404</u>
		39 088 308	39 051 294
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	25 878 020	26 278 209
		<u>25 878 020</u>	<u>26 278 209</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	399 120	395 068
Leverantörsskulder		60 517	54 041
Skatteskulder		46 350	48 006
Förskottsavgifter från medlemmarna		195 218	109 646
Övriga skulder		4 006	4 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	283 575	321 238
		<u>988 786</u>	<u>932 433</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 955 114	66 261 936

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

7 (10)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 747 706	31 747 706
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

8 (10)

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter föreslås enligt stadgar. Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfonden.

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 614 785 <u>2 614 785</u>	2 614 800 <u>2 614 800</u>

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Fastighetsförsäkring	-48 611	-46 905
Ekonomisk förvaltning	-49 332	-47 569
Revision	-18 375	-18 500
Övrig administration	-37 749	-33 860
Löpande underhåll	-293 209	-33 480
Drift och förbrukning	-152 733	-161 352
Vatten	-56 942	-52 737
El	-45 991	-43 345
Uppvärmning	-258 180	-253 176
Sophantering	-23 445 <u>-984 567</u>	-23 138 <u>-714 062</u>

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Byggnader och mark	-405 450	-405 450
	<u>-405 450</u>	<u>-405 450</u>

Not 4 Ränteintäkter

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Ränteintäkter bank	1 179	3 343
	<u>1 179</u>	<u>3 343</u>

Not 5 Räntekostnader

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-1 104 898	-1 164 629
Räntekostnader, övriga	-220	-
	<u>-1 105 118</u>	<u>-1 164 629</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnad	53 000 000	53 000 000
Mark	15 750 000	15 750 000
	<u>68 750 000</u>	<u>68 750 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 253 980	-2 848 530
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-405 450	-405 450
	<u>-3 659 430</u>	<u>-3 253 980</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>65 090 570</u>	<u>65 496 020</u>
Taxeringsvärden, byggnader	37 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden, mark	8 200 000	8 200 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	16 382	15 682
Kabel TV	11 044	10 807
Övriga poster	9 611	11 422
	<u>37 037</u>	<u>37 911</u>

Not 8 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	2 424	-76
Bankmedel	800 068	728 081
	<u>802 492</u>	<u>728 005</u>

Not 9 Eget kapital

	Grund- avgifter	Underhålls- fond	10 (10) Fritt eget kapital
Vid årets början	37 030 000	919 890	1 101 404
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000
Årets resultat			37 014
Vid årets slut	37 030 000	1 057 890	1 000 418

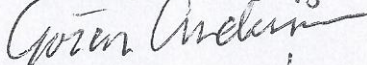
Not 10 Fastighetslån

Långgivare	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank AB	10 567 488	3,98	2018-02-21
Swedbank AB	5 000 000	4,37	2016-12-20
SBAB	8 399 652	4,78	2015-01-08
SBAB	2 310 000	2,72	2014-12-01
	26 277 140		
Avgår: nästa års amortering	-399 120		
	25 878 020		
Amortering år 2-5	1 596 480		

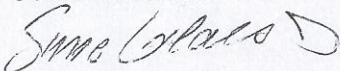
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna drift och UH-kostnader	61 981	89 860
Upplupna styrelsearvoden	44 176	33 600
Upplupna fastighetsräntor	159 543	169 846
Övriga poster	17 875	27 932
	283 575	321 238


Göteborg 2014-03-18



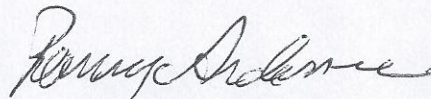
Göran Andersson



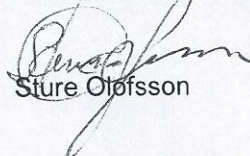
Sune Claesson



Johan Hejenstedt

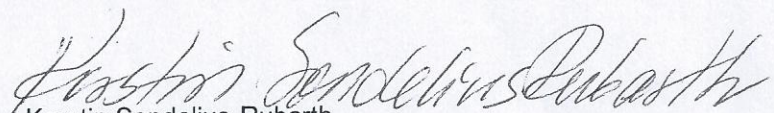


Ronny Andersson



Sture Olafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-10.


Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Kerstin Sondelius-Rubarth
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lundby Kyrkby
Org.nr. 769601-5648

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lundby Kyrkby för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lundby Kyrkby för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

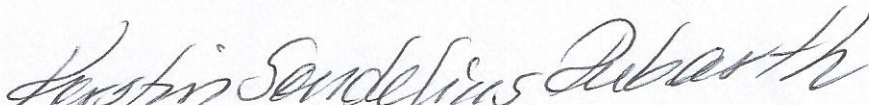
Uttalanden

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

Göteborg den 10 april 2014



Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Kerstin Sondelius Rubarth
Lekmannarevisor