

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

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2009-01-01 – 2009-12-31, vilket är föreningens trettonde 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. 38 800 000 varav byggnadsvärdet är kr. 32 000 000.

Våra lån var vid årsskiftet 2009/2010: Swedbank 10,6 mkr med 5,15 % löper till 2012-02-21, Swedbank 5 mkr med 4,37 % löper till 2016-12-20 samt SBAB 4 mkr och 8,7 mkr rörlig ränta 3 månader.

Vi har under året gjort en extra amortering med 200 000 kr.

Avgifterna 2009 har varit oförändrade och vår budget för 2010 innehåller inga avgiftshöjningar.

Samtliga medlemsavgifter har betalats utan förseningar eller påminnelser.

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått föreningen med ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten. Närvaroprocenten har varit 72 %. Fyra inkomna skrivelser har behandlats. Mellan styrelsemötena har även informella arbetsmöten ägt rum.

Under året har tre överlåtelser skett i föreningen.

Medlemmarna har fått information vid ett 15-tal tillfällen per email och i brevlådorna.

Vid föreningsstämman 2009 som hölls i Lundby församlingshem deltog ett 40-tal personer. Efter det formella mötet diskuterades allmänna frågor. Mötet avslutades med landgång och kaka.

Vi har tecknat medlemskap i SBC som är en intresse- och serviceorganisation med 4 500 bostadsrättsföreningar och 20 000 bosparare. Detta ger oss mer förmånlig fastighetsförsäkring, en kollektiv tilläggförsäkring för bostadsrätter, fri utbildning i bl.a. styrelse- och förvaltningsarbete.

Vi har genom vårt medlemskap i SBC flyttat fastighetsförsäkringen till Allians Försäkringsmäklare/Moderna Försäkringar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Vi har också tecknat en kollektiv Bostadsrättstilläggförsäkring vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna denna separat.

Fjärrvärmeförbrukningen var 2005, 324 MWh, 2006, 329 MWh, 2007, 306 MWh, 2008, ca 286 MWh och 2009, 285 MWh. Varmvattnet svarar för cirka en tredjedel av energiåtgången. Resterande går till radiatorvärmesystemet.

Vår trädgårdsgrupp har som tidigare år organiserat skötseln av trädgården. Trädgårdsgruppen har under året haft 5 protokollförda möten och en handlingsplan finns framtagen för 2010. De ideella insatserna från medlemmarna ger förutom en välskött och fin trädgård även betydande inbesparingar för föreningen.

Städ- och trädgårdsdagar har genomförts 18/4 och 21/11.

Enligt tradition har vi även i år inhandlat en stor gårdsgran som rests av medlemmarna.

Vi har serviceavtal med Göteborgs Energi för värmeanläggning och radiatorkretsar, med Fläktman för fläkt och ventilation, med Hisingens sotningsdistrikt för sotning och spisfläktar, med Portsysteem 2000 för garagedörrar, med ÅF för besiktning av garagedörrar, med Renova för sophämtning, med ITT Flygt för dräneringspumpar, med ComHem för koaxialkabelnät för TV, bredband och telefoni, med SafeTeam för lås och nycklar samt med Mod 's för snöröjning, grusning och borttagning av grus under våren. Övriga servicekontakter som vi utnyttjar vid behov eller skada finns på vår hemsida.

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

Telia har dragit in fiberkabel till och inom fastigheterna. Varje lägenhet kan nu om så önskas utnyttja denna facilitet för TV, bredband och telefoni hos Telia.

Vi har genom beslut på stämman 2009 infört sopsortering. Nu finns säckar för komposterbara sopor. Förpackningsmaterial, papper och tidningar lämnas på återvinningsstationer. Resterande sopor läggs i våra grå 600-liters plastbehållare.

Enligt lagen om skydd mot olyckor kapitel 2 § 2 skall alla bostadshus ha ett systematiskt brandskyddsarbete. Vi har därför under året haft en brandsyn av brandförsvaret. Skyltar är uppsatta och vissa åtgärder har gjorts.

Vädringsmöjligheter i trapphuset har undersökts och diskuterats vid ett flertal tillfällen. En provinstallation av fläktutsug har gjorts och utvärderas nu.

Bevakningsbelysning utanför garage i Hus A har permanentats.

Lantmäteriet har gett varje lägenhet ett unikt nummer. Den nya numreringen är landsomfattande.

Elnätsleverantören Göteborgs Energi har bytt samtliga elmätare. Dessa avläses nu på distans.

Knäppningarna från plåtdetaljer kring fönster och dörrar har under året försökts att få bort. Resultatet är inte helt tillfredsställande. Flera medlemmar upplever fortfarande dessa som besvärande.

NCC har genom Fogspecialisten kompletteringstätat samtliga fönster, dörrar och övriga genomförningar i fasaderna. NCC har också via Anticimex genomfört mätningar av fukthalterna i fasaderna. Resultaten visar inga alarmerande fukthalter. Några få mätpunkter har förhöjda värden och dessa ska undersökas av NCC.

I förra förvaltningsberättelsen informerade vi om att styrelsen svarat på en remiss från Stadsbyggnadskontoret angående planerad bebyggelse söder om våra fastigheter. Vi pekade på bland annat risken för skuggning och risken för översvämning av vår fastighet. I skrivande stund finns inget nytt att informera om.

Vid ordinarie årsstämma den 14 maj 2009 valdes följande medlemmar som ledamöter till styrelse, valberedning mm:

**Styrelse**

Håkan Holmkvist  
Conny Eriksson  
Göran Andersson  
Kjell Jungerstedt  
Magnus Wiström

**Funktion**

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

**Suppleanter**

Kerstin Sondelius Rubarth  
Ivan Andreasson  
Sture Olofsson

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

**Revisorer**

Magnus Persson  
Per Gillmert, Gothia Revision

Internrevisor  
Auktoriserad revisor

**Valberedning**

Ann Lauritsen - Andreasson  
Gunilla Olofsson  
Sebastian Myhr

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2 009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Nettoomsättning tkr	2 514	2 515	2 515
Årets resultat tkr	346	204	325
Balansomslutning tkr	67 321	67 592	68 066
Årsavgiftsnivå per /kvm	727	727	727
Lån per kvm	8 174	8 338	8 528
Soliditet	57%	57%	56%

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 050 508, disponeras enligt följande:

Avsättes till underhållsfonden	138 000
Balanseras i ny räkning	912 508
Summa	<u>1 050 508</u>

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
		<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Årsavgifter inklusive bränsleavgifter	1	2 514 216	2 514 216
Övriga förvaltningsintäkter		181	800
		<u>2 514 397</u>	<u>2 515 016</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-725 879	-729 971
Styrelse - och personalkostnader		-42 456	-38 373
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-366 000</u>	<u>-366 000</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 380 062</u>	<u>1 380 672</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter	4	734	17 894
Statliga räntebidrag		124 777	179 120
Räntekostnader	5	<u>-1 159 600</u>	<u>-1 373 539</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>345 973</u>	<u>204 147</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>345 973</u>	<u>204 147</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>345 973</u>	<u>204 147</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	<u>66 672 440</u>	<u>67 038 440</u>
		66 672 440	67 038 440
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>66 672 440</u>	<u>67 038 440</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>59 029</u>	<u>75 861</u>
		59 029	75 861
<i>Kassa och bank</i>	8	<u>589 944</u>	<u>478 015</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>648 973</u>	<u>553 876</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>67 321 413</u>	<u>67 592 316</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		37 030 000	37 030 000
Underhållsfond		505 890	367 890
		<u>37 535 890</u>	<u>37 397 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		704 535	638 389
Årets resultat		345 973	204 147
		<u>1 050 508</u>	<u>842 536</u>
		38 586 398	38 240 426
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	10	27 925 503	28 504 795
		<u>27 925 503</u>	<u>28 504 795</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	10	372 866	359 888
Leverantörsskulder		39 354	6 965
Förskottsavgifter från medlemmarna		93 969	96 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	303 323	383 513
		<u>809 512</u>	<u>847 095</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>67 321 413</u>	<u>67 592 316</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 747 706	31 747 706
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*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

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

enligt amorteringsplan

### 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

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 514 216 <u>2 514 216</u>	2 514 216 <u>2 514 216</u>

**Not 2 Driftskostnader**

	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	-35 857	-29 196
Ekonomisk förvaltning	-45 719	-43 962
Revision	-15 000	-20 000
Övrig administration	-89 728	-49 911
Löpande underhåll	-44 358	-54 972
Drift och förbrukning	-150 155	-187 455
Vatten	-48 932	-44 071
El	-54 296	-57 088
Uppvärmning	-215 840	-208 466
Sophantering	-25 994	-34 850
	<u>-725 879</u>	<u>-729 971</u>

**Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Byggnader och mark	-366 000	-366 000
	<u>-366 000</u>	<u>-366 000</u>

**Not 4 Ränteintäkter**

	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Ränteintäkter bank	734	17 894
	<u>734</u>	<u>17 894</u>

**Not 5 Räntekostnader**

	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån	-1 159 600	-1 373 539
	<u>-1 159 600</u>	<u>-1 373 539</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2009-12-31	– 2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnad	53 000 000	53 000 000
Mark	<u>15 750 000</u>	<u>15 750 000</u>
	68 750 000	68 750 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 711 560	-1 345 560
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-366 000</u>	<u>-366 000</u>
	-2 077 560	-1 711 560
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>66 672 440</u>	<u>67 038 440</u>
Taxeringsvärden, byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden, mark	6 800 000	6 800 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	11 652	12 703
Statligt räntebidrag	28 819	44 780
Kabel TV	9 573	9 573
Övriga poster	<u>8 985</u>	<u>8 805</u>
	59 029	75 861

**Not 8 Kassa och bank**

	2009-12-31	2008-12-31
Handkassa	4 878	787
Bankmedel	<u>585 067</u>	<u>477 228</u>
	589 944	478 015

**Not 9 Eget kapital**

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	37 030 000	367 890	842 535
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000
Årets resultat			<u>345 973</u>
<b>Vid årets slut</b>	<u>37 030 000</u>	<u>505 890</u>	<u>1 050 508</u>

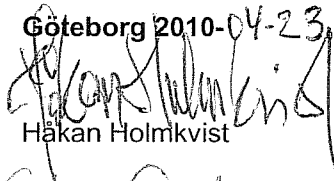
**Not 10 Fastighetslån**

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>
Swedbank AB	10 598 369	5,15	2012-02-21
Swedbank AB	5 000 000	4,37	2016-12-20
SBAB	8 700 000	1,24	2010-03-29
SBAB	4 000 000	1,17	2010-03-01
	<u>28 298 369</u>		
Avgår: nästa års amortering	<u>-372 866</u>		
	27 925 503		
 Amortering år 2-5	 1 491 464		


**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

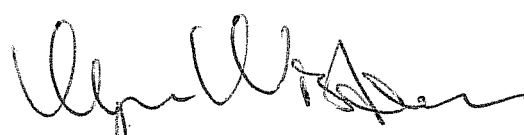
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna drift och UH-kostnader	80 574	70 039
Upplupna styrelsearvoden	21 789	20 872
Upplupna fastighetsräntor	173 440	263 946
Övriga poster	<u>27 520</u>	<u>28 656</u>
	303 323	383 513

Göteborg 2010-04-23


  
Håkan Holmkvist


  
Göran Andersson

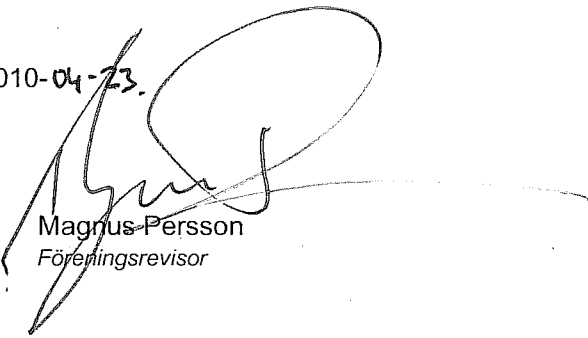

  
Conny Eriksson


  
Magnus Wiström


  
Kjell Jungerstedt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-04-23.


  
Per Gillmert  
Auktoriserad revisor


  
Magnus Persson  
Föreningsrevisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

**Till föreningsstämman i**

**Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby, Göteborg**

**org nr: 769601-5648**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby, Göteborg** för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

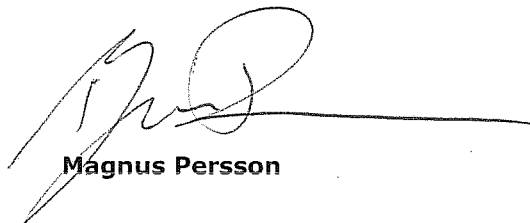
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Göteborg den 23 april 2010**



**Per Gillmert**  
**Auktoriserad revisor**



**Magnus Persson**