

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

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2011-01-01 - 2011-12-31, vilket är föreningens femtonde 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. 43 200 000 varav byggnadsvärdet är kr. 35 000 000.

Våra lån var vid årsskiftet 2011: Swedbank 10,6 mkr med 5,15 % löper till 2012-02-21. I september räntesäkrades detta lån med en ränta på 3,98 %. Detta lån är bundet till 2018-02-21 och amorteringsfritt. Swedbank 5 mkr med 4,37 % löper till 2016-12-20. SBAB 3,0 mkr rörligt. Slutligen SBAB 8,5 mkr med 4,78 % bundet till 2015-01-08.

Avgifterna 2011 har varit oförändrade och vår budget för 2012 innehåller en avgiftshöjning med 4 %.

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 tre överlåtelser skett i föreningen.

Medlemmarna har fått diverse information från styrelsen i form av e-mail och skriftliga meddelanden i brevlådorna.

Vid föreningsstämman 2011 som hölls i Lundby församlingshem deltog ett 40-tal personer. Efter det formella mötet diskuterades allmänna frågor. Mötet avslutades med öl och landgång.

Vi har genom vårt medlemskap i SBC en fastighetsförsäkring hos Allians Försäkringsmäklare/Moderna Försäkringar. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Vi har också en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna denna separat.

Fjärrvärmeförbrukningen var 2011, 321,5 MWh och kostnaden kr 249 899. Varmvattnet svarar för cirka en tredjedel av energiåtgången. Resterande går till radiatoruppvärmning.

Elförbrukningen uppgick totalt till 39 077 Kwh till en kostnad av kr 54 523.

Vår trädgårdsgrupp har liksom tidigare år organiserat skötsel av trädgårdsarbetet. Trädgårds- och städdagar har genomförts 16/4 och 27/10 2011.

Vi har serviceavtal med Göteborgs Energi för värmeanläggning och radiatorkretsar, med Fläktman för fläkt och ventilation, med Hisingens sotningsdistrikt för sotning och spisfläktar, med Portsystem 2000 för garagedörrar, med Renova för sophämtning, med ITT Flygt för dräneringspumpar, med ComHem för koaxialkabelnät för TV, bredband och telefoni, med Safe Team för lås och nycklar, med Mod´s för snöröjning, grusning och borttagande av grus på våren samt Primär Fastighetsförvaltning för städning av trapphus.

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

Föreningens hemsida får i nuläget betraktas som en statisk informationskälla. Ny styrelse får fundera på framtiden för hemsidan.

NCC har under hösten reparerat grunden på hus A samt betalat ersättningsrosor.

NCC har bytt delar av fasader till samtliga hus som var fuktskadade samt bytt ut samtliga entrétak.

Under året har vi bytt portkodnummer till samtliga portar.

Sex lägenheter på bottenplanet har under året installerat markiser.

Vid ordinarie årsstämma den 19 maj 2011 valdes följande medlemmar till styrelse, valberedning mm:

Styrelse

Kerstin Sondelius Rui Barth
Catharina Alvegård
Göran Andersson
Mikael Granbom

Funktion

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Suppleanter

Sture Olofsson
Sune Claesson
Ronny Andersson

Revisorer

Gunilla Hammar
Per Gillmert, Gothia Revision

Internrevisor
Auktoriserad revisor

Valberedning

Ulf Magnusson
Gunilla Hammar
Igor Zivkovski

Sammanställande

Resultat och ställning

	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	2 514	2 515	2 514
Årets resultat tkr	46	166	346
Balansomslutning tkr	66 521	67 102	67 321
Årsavgiftsnivå per /kvm	727	727	727
Lån per kvm	7 819	8 009	8 174
Soliditet	58%	58%	57%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 987 478, disponeras enligt följande:

Avsättes till underhållsfonden	138 000
Balanseras i ny räkning	849 478
Summa	<u>987 478</u>

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

Resultaträkning

4(11)

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 -2010-12-31</i>
Årsavgifter inklusive bränsleavgifter	1	2 514 216	2 514 216
Övriga förvaltningsintäkter		—	650
		<u>2 514 216</u>	<u>2 514 866</u>
Rörelsens kostnader			
Kommunal fastighetsavgift		-23 436	-22 986
Driftskostnader	2	-791 217	-1 037 509
Styrelse - och personalkostnader		-53 449	-43 790
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-404 970	-366 000
		<u>1 241 144</u>	<u>1 044 581</u>
Rörelseresultat			
		1 241 144	1 044 581
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	4 125	464
Statliga räntebidrag		46 112	80 692
Räntekostnader	5	-1 244 911	-959 238
		<u>46 470</u>	<u>166 499</u>
Resultat efter finansiella poster			
		46 470	166 499
Resultat före skatt			
		46 470	166 499
Årets resultat		<u>46 470</u>	<u>166 499</u>

Balansräkning

5 (11)

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	<u>65 901 470</u>	<u>66 306 440</u>
		65 901 470	66 306 440
Summa anläggningstillgångar		<u>65 901 470</u>	<u>66 306 440</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>46 644</u>	<u>55 211</u>
		46 644	55 211
<i>Kassa och bank</i>	8	<u>573 176</u>	<u>740 674</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>619 820</u>	<u>795 885</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 521 290</u>	<u>67 102 325</u>

Balansräkning

6(11)

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		37 030 000	37 030 000
Underhållsfond		781 890	643 890
		<u>37 811 890</u>	<u>37 673 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		941 008	912 509
Årets resultat		46 470	166 499
		<u>987 478</u>	<u>1 079 008</u>
		38 799 368	38 752 898
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	26 673 279	27 321 355
		<u>26 673 279</u>	<u>27 321 355</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	397 164	404 148
Leverantörsskulder		39 694	66 596
Skatteskulder		46 422	22 986
Förskottsavgifter från medlemmarna		212 542	114 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	352 821	419 819
		<u>1 048 643</u>	<u>1 028 072</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 521 290	67 102 325

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

7 (11)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</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 (11)

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

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 514 216 2 514 216	2 514 216 2 514 216

Not 2 Driftskostnader

9 (11)

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Fastighetsförsäkring	-44 768	-38 786
Ekonomisk förvaltning	-46 633	-45 720
Revision	-16 250	-15 000
Övrig administration	-41 015	-51 439
Löpande underhåll	-112 043	-241 060
Drift och förbrukning	-151 740	-203 828
Vatten	-51 022	-50 784
El	-54 523	-62 714
Uppvärmning	-249 899	-304 686
Sophantering	-23 324	-23 492
	<u>-791 217</u>	<u>-1 037 509</u>

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Byggnader och mark	-404 970	-366 000
	<u>-404 970</u>	<u>-366 000</u>

Not 4 Ränteintäkter

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Ränteintäkter bank	4 125	464
	<u>4 125</u>	<u>464</u>

Not 5 Räntekostnader

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-1 244 911	-959 238
	<u>-1 244 911</u>	<u>-959 238</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	–	10 (11) 2010-12-31
<i>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
Vid årets början	-2 443 560		-2 077 560
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-404 970		-366 000
	<u>-2 848 530</u>		<u>-2 443 560</u>
Redovisat värde vid årets slut	65 901 470		66 306 440
Taxeringsvärden, byggnader	35 000 000		35 000 000
Taxeringsvärden, mark	8 200 000		8 200 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	15 636	13 642
Statligt räntebidrag	11 528	20 173
Kabel TV	10 495	10 180
Övriga poster	8 985	11 216
	<u>46 644</u>	<u>55 211</u>

Not 8 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Handkassa	2 034	2 276
Bankmedel	571 142	738 398
	<u>–</u>	<u>–</u>

Not 9 Eget kapital

	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	37 030 000	643 890	1 079 008
<i>Disposition enl bolagsstämmbeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000
Årets resultat			46 470
Vid årets slut	<u>37 030 000</u>	<u>781 890</u>	<u>987 478</u>

Not 10 Fastighetslån

11 (11)

Långgivare	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank AB	10 571 275	5,15	2012-02-21
Swedbank AB	5 000 000	4,37	2016-12-20
SBAB	8 469 168	4,78	2015-01-08
SBAB	3 030 000	4,03	Rörligt 3 mån
	<u>27 070 443</u>		
Avgår: nästa års amortering	<u>-397 164</u>		
	26 673 279		
 Amortering år 2-5	 1 580 319		


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna drift och UH-kostnader	73 809	171 571
Upplupna styrelsearvoden	32 683	21 585
Upplupna fastighetsräntor	219 810	196 307
Övriga poster	<u>26 519</u>	<u>30 356</u>
	352 821	419 819

Göteborg 2012-04-19



Kerstin Sondelius-Rubarth

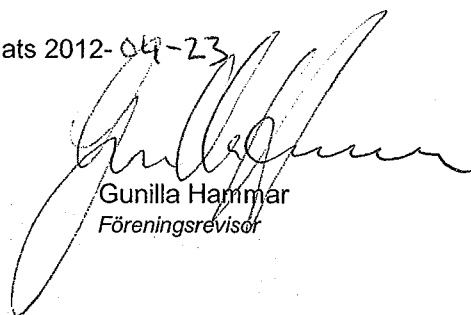

Göran Andersson


Catharina Alvegård


Mikael Granbom
Sture Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-23


Per Gillmert
Auktoriserad revisor


Gunilla Hammar
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lundby Kyrkby

Org.nr. 769601-5648

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Lundby Kyrkby för år 2011.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lundby Kyrkby för år 2011.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 23 april 2012



Per Gillmert
Auktoriserad revisor