

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2005-01-01 – 2005-12-31, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Verksamhet

Verksamheten avser förvaltning samt upplåtande av bostadsrättslägenheter inom fastigheten Göteborg Kyrkbyn 157:1.

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

Detta år har ju varit det första år då föreningens medlemmar själva tagit hand om styrelsearbetet.

Föreningen har hållit extrastämma den 2005-12-11 och där beslutat om den motion som inkommit gällande att styrelsens medlemmar skall väljas på 1 respektive 2 år.

Under året har 2 'städdagar' ägt rum. Styrelsen är mycket nöjda med hur vi i föreningen kan kraftsamla och göra vår omgivning vackrare med att arbeta några timmar under en lördag. Alla som kan och vill bidra till att göra vår omgivning vackrare har alltid den möjligheten även om inte styrelsen kallat till städdag. Den städinsats som gjordes för att våra garage blev snyggare är berömvärd.

Under året har även skärmväggar vid entreer satts upp i hus C. Föreningen har endast bekostat materialkostnaden och allt arbete utfördes av de boende i hus C.

En vägbom som förhindrar onödig körning inne på gården har satts upp.

Enkät om intresset/möjligheten att städa våra trappuppgångar i egen regi har utförts. Styrelsen fann att ett underlag för ett sådant beslut inte förelåg. Vi har tecknat ett ettårigt avtal med PRIMÄR om att utföra detta. Möjlighet till förlängning finnes.

Enkät om trädgårdsskötsel har också gjorts. Vid utvärdering av denna fanns det ett intresse för att ev. kunna utföra detta i egen regi. Under 2005 hade vi avtal med PRIMÄR om att sköta gräsklippningen. Beslut om hur denna arbetsuppgift skall skötas under 2006 kommer att tas under april/maj 2006.

Under snöperioden 2005/2006 har ett snöröjningsavtal tecknats, även detta med PRIMÄR. Om detta skall förlängas eller inte för nästa säsong är ännu beslutat.

En av de stora uppgifterna som styrelsen ägnat sig åt under året är att rätta till de fel/brister som finns inom de gemensamma delarna av fastigheten. Den åtgärdslista som finns har minskat men ännu återstår det ett flertal punkter.

Vid ordinarie årsstämma den 15/6-05 valdes följande medlemmar:

Styrelse	Funktion	Antal år
Håkan Holmkvist	Ordförande	1 år
Kjell Jungerstedt	Ledamot	1 år
Ann Laurantzen Andreasson	Ledamot	1 år
Göran Andersson	Ledamot	1 år
Michael Adolfsson	Ledamot	1 år
Suppleanter	Funktion	Antal år
Per Lennart Sundstöm	Suppleant	1 år, avsagt sig uppdraget
Conny Ericsson	Suppleant	1 år
Vivian Fritsson	Suppleant	1 år
Revisorer		Antal år
Per Gillmert	Revisor	1 år
Jens Persson	Revisorssuppleant	1 år
Båda från SET Revisionsbyrå		

Valberedning

Kerstin Sondelius Rubarth, Sven Dackehed, och Birgit Majuri samtliga valda på 1 år

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 333 298, disponeras enligt följande:

Avsättes till reparationsfonden	91 000
Balanseras i ny räkning	242 298
Summa	<u>333 298</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>	<i>2004-01-01 - 2004-12-31</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	2 441 064	61 027
Övriga förvaltningsintäkter		–	117 357
		<u>2 441 064</u>	<u>178 384</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-829 549	–
Styrelse - och personalkostnader		-38 786	–
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-363 802	–
Rörelseresultat		<u>1 208 927</u>	<u>178 384</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	4	7 299	–
Statliga räntebidrag		383 885	–
Räntekostnader	5	-1 387 307	–
Resultat efter finansiella poster		<u>212 804</u>	<u>178 384</u>
Resultat före skatt		<u>212 804</u>	<u>178 384</u>
Årets resultat		<u>212 804</u>	<u>178 384</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	<u>68 135 892</u>	<u>68 499 694</u>
		<u>68 135 892</u>	<u>68 499 694</u>
Summa anläggningstillgångar		68 135 892	68 499 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning NCC		–	336 852
Avräkning Primär Fastighetsförvaltning AB		2 955	–
Övriga fordringar		–	208 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>119 934</u>	<u>–</u>
		<u>122 889</u>	<u>545 337</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	<u>1 254 838</u>	<u>688 258</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 377 727</u>	<u>1 233 595</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		69 513 619	69 733 289

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		37 030 000	37 030 000
Underhållsfond		57 890	57 890
		<u>37 087 890</u>	<u>37 087 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		120 494	–
Årets resultat		212 804	120 494
		<u>333 298</u>	<u>120 494</u>
		37 421 188	37 208 384
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	31 011 246	31 285 892
		<u>31 011 246</u>	<u>31 285 892</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	365 452	454 608
Leverantörsskulder		80 556	–
Skatteskulder		–	125 648
Förskottsavgifter från medlemmarna		190 106	191 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	445 071	467 299
		<u>1 081 185</u>	<u>1 239 013</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 513 619	69 733 289

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 747 706	31 747 706
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	212 804	178 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	363 802	250 306
	<u>576 606</u>	<u>428 690</u>
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576 606	428 690
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	422 448	-545 337
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-68 672	784 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>930 382</u>	<u>667 758</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-68 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>–</u>	<u>-68 750 000</u>
Finansieringsverksamheten		
Medlemmarnas inbetalda insatser	–	37 030 000
Upptagna lån	–	31 740 500
Amortering av låneskulder	-363 802	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-363 802</u>	<u>68 770 500</u>
Årets kassaflöde	566 580	688 258
Likvida medel vid årets början	<u>688 258</u>	<u>–</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 254 838</u>	<u>688 258</u>

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.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

enligt amorteringsplan

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>	<i>2004-01-01 - 2004-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	<u>2 441 064</u>	<u>61 027</u>
	2 441 064	61 027

Not 2 Driftskostnader

	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>	<i>2004-01-01 - 2004-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	-32 813	—
Ekonomisk förvaltning	-40 625	—
Revision	-33 875	—
Övrig administration	-33 545	—
Löpande underhåll	-120 602	—
Drift och förbrukning	-135 894	—
Vatten	-33 829	—
El	-86 780	—
Uppvärmning	-266 277	—
Sophantering	-45 309	—
	<u>-829 549</u>	<u>—</u>

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<i>2005-01-01</i> <i>-2005-12-31</i>	<i>2004-01-01</i> <i>- 2004-12-31</i>
Byggnader och mark	-363 802	—
	<u>-363 802</u>	<u>—</u>

Not 4 Ränteintäkter

	<i>2005-01-01</i> <i>-2005-12-31</i>	<i>2004-01-01</i> <i>- 2004-12-31</i>
Ränteintäkter bank	6 463	—
Övrigt	836	—
	<u>7 299</u>	<u>—</u>

Not 5 Räntekostnader

	<i>2005-01-01</i> <i>-2005-12-31</i>	<i>2004-01-01</i> <i>- 2004-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån	-1 386 038	—
Räntekostnader, övriga	-1 269	—
	<u>-1 387 307</u>	<u>—</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
<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	-250 306	—
Avyttringar och utrangeringar	—	—
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-363 802	-250 306
	<u>-614 108</u>	<u>-250 306</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>68 135 892</u>	<u>68 499 694</u>
Taxeringsvärden, byggnader	22 800 000	20 000 000
Taxeringsvärden, mark	4 158 000	4 158 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	11 106	–
Statligt räntebidrag	95 957	–
Övriga poster	12 871	–
	<u>119 934</u>	<u>–</u>

Not 8 Kassa och bank

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Handkassa	4 950	1 544
Bankmedel	1 250 269	686 714
Övrigt	-381	–
	<u>1 254 838</u>	<u>688 258</u>

Not 9 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	37 030 000	57 890	120 494
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond			–
Årets resultat			<u>212 804</u>
Vid årets slut	<u>37 030 000</u>	<u>57 890</u>	<u>333 298</u>

Not 10 Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
AB Spintab	10 638 624	5,150	2012-02-07
AB Spintab	10 638 624	3,850	2007-02-21
AB Spintab	10 099 450	4,300	2009-09-21
	<u>31 376 698</u>		
Avgår: nästa års amortering	-365 452		
	<u>31 011 246</u>		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Upplupna drift och UH-kostnader	44 477	467 299
Upplupna styrelsearvoden	60 117	–
Upplupna fastighetsräntor	336 340	–
Övriga poster	4 137	–
	<u>445 071</u>	<u>467 299</u>

Göteborg 2006-

Michael Adolfsson

Göran Andersson

Håkan Holmkvist

Kjell Jungerstedt

Ann Lauritzen Andreasson

Min revisionsberättelse har avgivits 2006-

Per Gillmert

(Undertecknad originalhandling finns hos Primär)