

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2007-01-01 – 2007-12-31, vilket är föreningens elfte 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått föreningen med ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten. Mellan styrelsemötena har även informella arbetsmöten ägt rum.

Avgifterna justerades upp 1/1 2007 med 3 % för att möta de utgiftsökningar som bl.a. minskade räntebidrag medförde.

Styrelsen har tecknat 2 nya lån (ett bundet och ett rörligt), som ersättning för det lån som löpte ut i februari 2007. Under året gjordes också en engångsamortering.

Föreningens mellanhavanden med NCC har i princip avslutats.

Under året har 3 överlåtelser skett.

Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt arbete med att planera, samordna arbeten samt underhålla och försköna vår trädgård. Tillsammans med frivilliga insatser från våra medlemmar gör vår förening betydande inbesparingar genom detta.

Under hösten har en del nya buskar och andra växter planterats vid A-huset mot Byalagsgatan. Denna komplettering har varit planerad sedan tidigare och resultatet blev mycket bra. Föreningen har haft 2 städ- och trädgårdsdagar under verksamhetsåret. Besiktning av trädgården har genomförts under sommaren och det återstår nu endast en punkt som rör anmärkningar på utemöblerna.

Föreningen har inköpt och bekostat de luftfilter som delades ut till samtliga lägenheter. Styrelsen har beslutat att föreningen även i fortsättningen skall köpa in och bekosta luftfiltren. Skälet är att filtren behöver bytas ut samtidigt för att undvika problem med obalanser i ventilationssystemet.

När det gäller fastigheternas putsade fasader, så har NCC distribuerat ett informationsbrev till medlemmarna.

NCC har beslutat att lämna 10 års garanti på fasader av den typen som vi har. Detta gäller även retroaktiv, så vår garanti går ut 2014.

Garagebelysningen har fått ändrad funktion för att reducera elkostnaderna och för att armaturkomponenterna ska hålla längre. I samband med den här omläggningen har samtliga eluttag i garagen fått kontinuerlig spänning.

Samtliga lysrör o.d. är utbytta i garagen och i trapphus under året.

Radiatorkretsarna (värmeelementen och dess vattenledningar), har avluftats centralt vid fjärrvärmeanläggningen i A-husets teknikrum.

Detta kommer att effektivisera värmeåtergivningen, så att energiåtgången för fjärrvärme reduceras.

Det har kommit ett EU-direktiv som säger att alla större fastigheter skall energideklarerats innan utgången av 2008. Detta är ett led i att minska energiförbrukningen och på sikt kunna reducera miljöpåverkan. Deklarationen skall utföras av ett certifierat företag och en auktoriserad expert, vilket för föreningen innebär en betydande kostnad.

Styrelsen har tecknat skötselavtal med leverantörer gällande bl.a. garageportarna, fläktanläggningarna, fjärrvärmeanläggningen, ventilationskanalerna och dräneringspumparna.

Under hösten har styrelsen på prov beslutat att reducera antalet sopkärl i det norra soppuset från 4 till 3 kärl. Med denna åtgärd sparar vi in ca 15 % av sopkostnaderna.

Enligt styrelsebeslut lämnas numera medlemsinformation per e-post. Medlemmar som inte har tillgång till e-post får meddelanden i sin postlåda.

Vid ordinarie årsstämma den 10/5-07 valdes följande medlemmar:

Styrelse

Håkan Holmkvist

Kjell Jungerstedt

Michael Adolfsson

Magnus Wiström

Ann Ransgård

Funktion

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleanter

Zerina Omanovic

Magnus Persson

Funktion

Suppleant

Suppleant

Revisorer

Per Gillmert, Gothia Revisionsbyrå

Jens Persson, Set Revisionsbyrå

Revisor

Revisorssuppleant

Kerstin Sondelius Rubarth

Lekmannarevisor

Valberedning

Birgit Majuri, Ann Lauritsen-Andréasson och Sture Olofsson.

Resultat och ställning	2007	2006	2005
Nettoomsättning tkr	2515	2441	2441
Årets resultat tkr	325	290	213
Balansomslutning tkr	68066	69374	69514
Årsavgiftsnivå per /kvm	727	705	705
Lån per kvm	8528	8958	9063
Soliditet	56%	54%	54%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 776 389, disponeras enligt följande:

Avsättes till underhållsfonden	138 000
Balanseras i ny räkning	638 389
Summa	<u>776 389</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>2007-01-01 -2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 - 2006-12-31</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	2 515 022	2 441 064
Övriga förvaltningsintäkter		<u>150</u>	<u>101</u>
		2 515 172	2 441 165
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-706 719	-761 819
Styrelse - och personalkostnader		-43 658	-38 184
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-366 000</u>	<u>-365 452</u>
Rörelseresultat		1 398 795	1 275 710
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	4	22 997	16 834
Statliga räntebidrag		263 703	383 828
Räntekostnader	5	<u>-1 360 712</u>	<u>-1 386 064</u>
Resultat efter finansiella poster		324 783	290 308
Resultat före skatt		<u>324 783</u>	<u>290 308</u>
Årets resultat		<u>324 783</u>	<u>290 308</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	<u>67 404 440</u>	<u>67 770 440</u>
		<u>67 404 440</u>	<u>67 770 440</u>
Summa anläggningstillgångar		67 404 440	67 770 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning NCC		–	2 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>95 176</u>	<u>121 880</u>
		<u>95 176</u>	<u>123 969</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	<u>566 770</u>	<u>1 479 833</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>661 946</u>	<u>1 603 802</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		68 066 386	69 374 242

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		37 030 000	37 030 000
Underhållsfond		229 890	148 890
		<u>37 259 890</u>	<u>37 178 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		451 606	242 298
Årets resultat		324 783	290 308
		<u>776 389</u>	<u>532 606</u>
		38 036 279	37 711 496
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	29 164 683	30 653 481
		<u>29 164 683</u>	<u>30 653 481</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	358 772	357 765
Leverantörsskulder		65 154	85 922
Skatteskulder		–	34 282
Förskottsavgifter från medlemmarna		79 722	87 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	361 776	443 361
		<u>865 424</u>	<u>1 009 265</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 066 386	69 374 242

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</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

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

	<i>2007-01-01</i>	<i>2006-01-01</i>
	<i>-2007-12-31</i>	<i>- 2006-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	<u>2 515 022</u>	<u>2 441 064</u>
	2 515 022	2 441 064

Not 2 Driftskostnader

	<i>2007-01-01</i>	<i>2006-01-01</i>
	<i>-2007-12-31</i>	<i>- 2006-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	-34 428	-31 518
Ekonomisk förvaltning	-42 679	-41 436
Revision	-20 000	-21 750
Övrig administration	-55 905	-43 455
Löpande underhåll	-74 536	-104 126
Drift och förbrukning	-115 319	-138 328
Vatten	-43 717	-55 259
Ei	-68 152	-61 959
Uppvärmning	-207 823	-218 753
Sophantering	-44 160	-45 235
	<u>-706 719</u>	<u>-761 819</u>

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<i>2007-01-01</i>	<i>2006-01-01</i>
	<i>-2007-12-31</i>	<i>- 2006-12-31</i>
Byggnader och mark	-366 000	-365 452
	<u>-366 000</u>	<u>-365 452</u>

Not 4 Ränteintäkter

	<i>2007-01-01</i>	<i>2006-01-01</i>
	<i>-2007-12-31</i>	<i>- 2006-12-31</i>
Ränteintäkter bank	22 997	16 834
	<u>22 997</u>	<u>16 834</u>

Not 5 Räntekostnader

	<i>2007-01-01</i>	<i>2006-01-01</i>
	<i>-2007-12-31</i>	<i>- 2006-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån	-1 360 712	-1 385 867
Räntekostnader, övriga	-	-197
	<u>-1 360 712</u>	<u>-1 386 064</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<i>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-979 560	-614 108
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-366 000</u>	<u>-365 452</u>
	-1 345 560	-979 560
Redovisat värde vid årets slut	<u>67 404 440</u>	<u>67 770 440</u>
Taxeringsvärden, byggnader	32 000 000	22 800 000
Taxeringsvärden, mark	6 800 000	4 158 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	10 711	10 066
Statligt räntebidrag	63 971	95 957
Övriga poster	<u>20 494</u>	<u>15 857</u>
	95 176	121 880

Not 8 Kassa och bank

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Handkassa	6 824	10 034
Bankmedel	559 946	1 469 726
Övrigt	<u>–</u>	<u>73</u>
	566 770	1 479 833

Not 9 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	37 030 000	148 890	532 606
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		81 000	-81 000
Årets resultat			<u>324 783</u>
Vid årets slut	<u>37 030 000</u>	<u>229 890</u>	<u>776 389</u>

Not 10 Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
Swedbank AB	10 620 517	5,15	2012-02-07
Swedbank AB	9 402 938	4,30	2009-09-21
Swedbank AB	5 000 000	4,37	2016-12-20
Swedbank AB	4 500 000	4,14	Rörligt
	<u>29 523 455</u>		
Avgår: nästa års amortering	<u>-358 772</u>		
	29 164 683		
Amortering år 2-5	1 435 088		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Upplupna drift och UH-kostnader	35 188	76 012
Upplupna styrelsearvoden	24 464	30 000
Upplupna fastighetsräntor	267 739	336 356
Övriga poster	34 385	993
	<u>361 776</u>	<u>443 361</u>

Göteborg 2008-

Håkan Holmkvist Kjell Jungerstedt

Michael Adolfsson Magnus Wiström

Ann Ransgård

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-

Kerstin Sondelius Rubarth Per Gillmert
Auktoriserad revisor

(Undertecknad originalhandling finns hos Primär)