

**Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby**  
**Org nr 769601-5648**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se förändringar i eget kapital sidan 6.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

I den fortsatta förvaltningsberättelsen finns fler detaljer och mer information om de olika delarna.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 11 juni 1996 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 22 april 2003. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2018.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Styrelsens sammansättning har efter årsstämman varit

Kerstin Dahlman	Ordförande
Ann-Marie Mild	Sekreterare
Lars Wikander	Ledamot
Jens van den Bossche Ohlsson	Ledamot
Egon Svensson	Ledamot

Helmut Scheickl	Suppleant
-----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer:  
Kerstin Dahlman, Jens van den Bossche Ohlsson, Egon Svensson samt Helmut Scheickl.

**Valberedning**

Nina Dahlqvist  
Magnus Wiström  
Zerina Ormanovic

Sammankallande

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Förenade revisorer  
Huvudansvarig revisor är Per Gillmert

Auktoriserad revisor

**Fakta om vår fastighet**

Fastigheten förvärvades den 24 februari 2003.

Fastighetsbeteckning Kyrkbyn 157:1 i Göteborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF Skadeförsäkring AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2004.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 3 462 kvm bostadsyta.  
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök	73 - 75 kvm
12 st 3 rum och kök	88 - 89 kvm
12 st 4 rum och kök	103 - 104 kvm
6 st 5 rum och kök	118 - 120 kvm

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningens långsiktiga underhållsplan upprättades under 2016. Denna följs fortlöpande upp och kompletteras efter styrelsens årliga besiktning.

Storleken på avsättning till underhållsfonden görs enligt plan med samma belopp varje år fr o m 2017.

Under perioden 2021-2025 beräknas följande insatser ske:

#### Garage och källarförråd

- *Reparation och målning av trösklar och dörrar*
- *Uppgradering av elnätet för laddning av elbilar (fråga för behandling av föreningsstämma)*
- *Installation av någon form av toalett (fråga för behandling av föreningsstämma)*
- *Fuktutredning: A-husets södersida*

#### Byggnad utvändigt

- *Byte/reparation och målning av hängrännor och stuprör*
- *Balkongbesiktning och ev renovering*
- *Omläggning av trasiga takpannor*
- *Eventuellt installation av solceller*

#### Byggnad invändigt

- *Målning av väggar i trapphus*

#### Utemiljö

- *Nya utemöbler och lekplatsutrustning*
- *Byte/komplettering av sand*
- *Kompletteringssådd av gräs*
- *Fortsatt omläggning och komplettering av betongplattor*

Årligen görs fuktmätning i fasaderna och i garage och källare pga de risker som är förenade med enstegstätade fasadbeklädnader.

### **Avtal**

Tillsyn av fjärrvärme

Bredband, TV och telefoni

Garageportar/Service

Snöröjning/halkbekämpning

Städning

Cannera

Com Hem AB

Assa Abloy

Fastighetsfixaren

ABIS

### **Föreningens ekonomi**

I samband med omsättning av lån har extra amortering gjorts med kr 300 000.

Årlig amortering görs planenligt med kr 550 000. Amorteringen ligger på nivå med årliga avskrivningar.

Årsavgifterna sänktes med 2 % i oktober 2019. Avgifterna beräknas vara oförändrade under 2020.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Antal medlemmar vid årets slut	58

Under verksamhetsåret har 0 (2) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Avtalet med Primär fastighetsförvaltning upphörde vid årsskiftet. Avtal har ingåtts med entreprenörer för städning, takbesiktning och rensning av hängrännor samt snöröjning och halkbekämpning (ABIS och Fastighetsfixaren).
- Självförvaltningsavtal för klippning av gräs, buskar och häckar har ingåtts med 9 medlemmar med lyckat utfall
- Extra amortering med 300 000 gjordes under första kvartalet.
- Energideklaration upprättad (ska ske vart 10e år)
- Utredning om elkapacitet för laddning av elbilar i garagen har gjorts. Kapacitet otillräcklig. Enkät till medlemmarna om behov av laddningsmöjligheter tyder på att frågan om utbyggnad av elkapaciteten kan skjutas upp.
- Trivsel- och ordningsregler har upprättats och distribuerats till medlemmarna.
- Nya soptunnor för restavfall och insamlingskärl för lysrör och ”småel” har anskaffats till soprummet.
- Anticimex har anlåtats för att bekämpa råttor och myror.
- Räddningstjänsten har informerat om brandfaror och ordnat brandövning för intresserade medlemmar
- Anbud har tagits in på utrustning för att mäta temperaturen i varje lägenhet. Styrelsen ansåg inte resultatet prisvärt och beslutade att istället höja inomhustemperaturen någon grad för

samtliga lägenheter.

- Anbud har begärts in från ett antal firmor för målning av väggarna i trapphusen.
- Avtalet med Primär om ekonomisk förvaltning har sagts upp och anbud har begärts in från många företag inkl Primär. Styrelsen har tecknat tvåårsavtal med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) om ekonomisk förvaltning från 2020.
- Tre välbesökta trivsel/abetsdagar ägde rum med väl utförda arbetsuppgifter, fika och trevlig samvaro
- Flisupptagning efter vintersäsongen utfördes med frivilliga krafter.
- Garagen har våtsopats med städmaskin 2 ggr under året.
- Äppelträden har beskurits.
- En kostnadsfri förstudie betr olika uppvärmningsalternativ eller bra kombinationer av sådana (fjärrvärme, bergvärme, solceller) har beställts.
- Sedvanlig samling runt julgransresning med glögg och pepparkakor ägde rum 1:a advent.

#### Händelser efter räkenskapsårets slut

- Då vi trots påminnelser endast fått in ett anbud på ommålning av våra trapphus har upphandlingen avbrutits. Vi får stå ut med trapphusen i befintligt skick tillsvidare. Nytt upphandlingsförsök senare i år.
- Nya portkoder
- Under första kvartalet extra amortering med kr 700 000.

#### Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	2 664	2 693	2 693	2 654	2 615
Årets resultat	tkr	724	207	185	246	-742
Balansomslutning	tkr	62 530	63 077	63 943	64 956	65 018
Årsavgiftsnivå per/kvm	kr	762	778	778	778	755
Lån per kvm	kr	6 489	6 735	7 067	7 415	7 531
Soliditet	%	64	62	61	60	59

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	34 449 800	2 580 200	2 311 890	-471 469	206 750	39 077 172
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	420 000	-420 000	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-	-312 860	312 860	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	206 750	-206 750	-
Årets resultat	-	-	-	-	724 199	724 199
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 449 800</b>	<b>2 580 200</b>	<b>2 419 030</b>	<b>-371 859</b>	<b>724 199</b>	<b>39 801 370</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	724 199
Balanserat resultat	-371 858

Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>352 341</u>
--	----------------

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-420 000
Balanseras i ny räkning	67 659

	<u>352 341</u>
--	----------------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 664 238	2 693 229
Övriga rörelseintäkter		27	151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 664 265</u>	<u>2 693 380</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-824 116	-1 376 705
Personalkostnader	4	-141 336	-81 876
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar		-548 228	-548 228
Övriga rörelsekostnader	5	-107 678	-113 064
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 621 358</u>	<u>-2 119 873</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 042 907	573 507
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 348	-367 038
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-318 348</u>	<u>-366 757</u>
Skatt ändrad tax		-360	-
<b>Årets resultat</b>		<u>724 199</u>	<u>206 750</u>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		724 199	206 750
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	312 860
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-420 000	-420 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>304 199</u>	<u>99 610</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	61 801 202	62 349 430
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>61 801 202</u>	<u>62 349 430</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 490	774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 420	45 916
		<u>49 910</u>	<u>46 690</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		678 957	680 810
		<u>678 957</u>	<u>680 810</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>728 867</u>	<u>727 500</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>62 530 069</u>	<u>63 076 930</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 449 800	34 449 800
Upplåtelseavgifter		2 580 200	2 580 200
Fond för yttre underhåll		2 419 030	2 311 890
		<u>39 449 030</u>	<u>39 341 890</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-371 858	-471 469
Årets vinst		724 199	206 750
		<u>39 801 371</u>	<u>39 077 171</u>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	21 916 028	22 766 028
		<u>21 916 028</u>	<u>22 766 028</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	550 000	550 000
Leverantörsskulder		59 041	283 759
Övriga kortfristiga skulder		-	2 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 629	397 864
		<u>812 670</u>	<u>1 233 731</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>62 530 069</u>	<u>63 076 930</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årets resultat	724 199	206 750
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 228	548 228
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 220	-3 906
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-421 059	77 310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>848 148</b>	<b>828 382</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-850 000	-1 150 029
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-850 000</b>	<b>-1 150 029</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 852</b>	<b>-321 647</b>
Likvida medel vid årets början	680 080	1 002 457
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>678 957</b>	<b>680 080</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).  
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningsprinciper*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär plan	100

Föreningen har ingen anställd personal.

Personalkostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma och ersättning till medlemmar enligt självförvaltningsavtal.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	-2 679 762	-2 693 229
Självförvaltningsavdrag	15 525	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>-2 664 237</u>	<u>-2 693 229</u>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning	40 872	-
Fastighetsskötsel enligt avtal	-	178 321
Besiktningar	3 588	-
Städning garage	8 283	-
Övrigt, brandskydd, energideklaration, tak	50 233	3 303
Serviceavtal	17 159	-
Snöröjning	56 000	90 832
Trädgårdsarbete	10 875	708
Förbrukningsmaterial	1 229	6 925
	<hr/>	<hr/>
	188 239	280 089
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	-	7 201
Porttelefon och lås	1 633	18 187
VVS	-	11 233
El	-	108 335
Ventilation	27 974	10 781
Fönster	2 965	-
Entré/Portar	-	3 100
	<hr/>	<hr/>
	32 572	158 837
<b>Driftskostnader</b>		
El	34 160	46 520
Uppvärmning	259 263	280 268
Vatten	61 083	65 975
Sophämtning	28 901	28 938
Försäkring	52 932	48 988
Bredband, telefoni och TV	117 394	106 098
Kommunal fastighetsavgift	49 572	48 132
	<hr/>	<hr/>
	603 305	624 919
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Vind	-	312 860
	<hr/>	<hr/>
	-	312 860
<b>Summa fastighetskostnader</b>	824 116	1 376 705

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsearvode	69 750	68 250
Övriga arvoden (självförvaltningsavtal)	46 575	-
Sociala avgifter	25 011	13 626
	<u>141 336</u>	<u>81 876</u>

**Not 5 Övriga rörelsekostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Revisionsarvode	22 875	22 250
Arvode förvaltningsavtal	58 020	55 308
Administration	24 099	19 954
Bostadsrätterna	-	5 030
Bankkostnad	2 684	10 522
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<u>107 678</u>	<u>113 064</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Ingående avskrivningar	-6 400 570	-5 852 342
-Avskrivningar	-548 228	-548 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 948 798</u>	<u>-6 400 570</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>61 801 202</u>	<u>62 349 430</u>
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	<u>24 200 000</u>	<u>13 800 000</u>
	73 200 000	57 800 000

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u> 2019-12-31	<u>Belopp</u> 2019-12-31	<u>Belopp</u> 2018-12-31	<u>Villkors- ändringsdag</u>
Swedbank	1,48	5 000 000	5 000 000	2021-12-22
Stadshypotek	1,27	8 228 528	8 228 528	2022-01-30
Stadshypotek	0,98	500 000	500 000	2020-03-01
Stadshypotek	1,50	8 537 500	9 087 500	2023-03-01
Stadshypotek	0,95	200 000	500 000	2020-03-01
<b>Summa</b>		<b>22 466 028</b>	<b>23 316 028</b>	
Avgår kortfristig del		-550 000	-550 000	
<b>Summa</b>		<b>21 916 028</b>	<b>22 766 028</b>	
Amortering år 2 - 5		2 200 000		

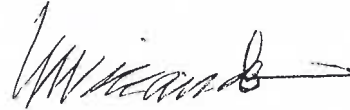
Skulder som förfaller senare än 5 år efter förfallodagen kr 19 716 028 kr

**Ställda säkerheter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	31 747 706	31 747 706

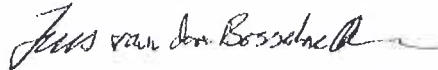
Göteborg 2020-02-11

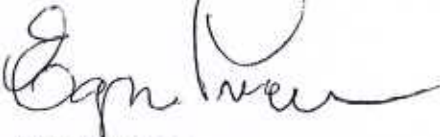
  
Kerstin Dahlman




Lars Wikander

  
Ann-Marie Mild

  
Jens van den Bossche Ohlsson

  
Egon Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20.

  
Per Gillmert  
Auktoriserad revisor