

Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby, Göteborg**

Org nr 769601-5648

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>7</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>10</b>

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2012-01-01 – 2012-12-31, vilket är föreningens sextonde 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via försäkringsmäklaren Allians, samt kollektiv bostadsrättsförsäkring som innebär att medlem inte behöver teckna privat bostadsrättstillägg.

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått föreningen med ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten. Mellan styrelsemötena har även informella arbetsmöten ägt rum.

2012 års budget innebar en avgiftshöjning på 4 %.

Under året har fyra överlåtelser skett i föreningen.

Vid föreningsstämman 2012 som hölls i Lundby församlingshem deltog 23 röstberättigade + 1 fullmakt. Efter det formella mötet diskuterades allmänna frågor. Mötet avslutades med landgång och kaka.

Vår trädgårdsgrupp har under året fortsatt sitt arbete med att sköta vår trädgård. Trädgårdsgruppen har under året haft 2 möten. Tillsammans med frivilliga insatser från medlemmarna ger det förutom en mycket välskött och fin trädgård, även betydande inbesparingar för föreningen.

Städ- och trädgårdsdagar har genomförts 21/4 och 27/10 2012.

Under året har båda våra sophus blivit målade.

Enligt tradition har vi även i år inhandlat en julgran.

Vi har nu serviceavtal för vår värmeanläggning inklusive radiatorkretsar, fläkt och ventilation, garagedörrar, dräneringspumpar, snöröjning, sophämtning, lås samt nät för koaxialkabel för TV, bredband och telefoni.

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

Under verksamhetsåret har även ett avtal med en ny städfirma tagits fram. Startar 2013.

Några utvalda medlemmar i styrelsen har deltagit i kurser för bostadsrättsföreningar.

Under året har även förbättringar avseende vattenproblem i källarutrymme gjorts.

Under året har även vi fått nya tak utanför entréerna.

En ny gräsklippare till föreningen har anskaffats.

Nya yttre låsringar har bytts ut på alla dörrar till källar/garageutrymmen.

Vid ordinarie årsstämma den 9 maj 2012 valdes följande medlemmar till styrelse, valberedning mm:

<b>Styrelse</b>	<b>Funktion</b>
Göran Andersson	Ordförande
Catharina Alvegård	Ledamot
Ronny Andersson	Ledamot
Sune Claesson	Ledamot
Sture Olofsson	Ledamot

**Suppleanter**  
Igor Zivkovski  
Gunilla Hammar

<b>Revisorer</b>	
Kerstin Sondelius Rubarth	Internrevisor
Per Gillmert, Förenade Revisorer	Auktoriserad revisor

<b>Valberedning</b>	
Ulf Magnusson	Sammanställande
Helga Mosnes	
Thomas Andreasson	

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning tkr	2 615	2 514	2 515
Årets resultat tkr	252	46	166
Balansomslutning tkr	66 262	66 521	67 102
Årsavgiftsnivå per /kvm	755	727	727
Lån per kvm	7 705	7 819	8 009
Soliditet	59%	58%	58%

#### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 101 404, disponeras enligt följande:

Avsättes till underhållsfonden	138 000
Balanseras i ny räkning	963 404
<b>Summa</b>	<b>1 101 404</b>

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

# Resultaträkning

4 (10)

<i>Belopp i kr</i>		2012-01-01 Not - 2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter inklusive bränsleavgifter	1	2 614 800	2 514 216
Övriga förvaltningsintäkter		100	–
		<u>2 614 900</u>	<u>2 514 216</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Kommunal fastighetsavgift		-24 570	-23 436
Driftskostnader	2	-714 062	-791 217
Styrelse - och personalkostnader		-57 607	-53 449
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-405 450	-404 970
		<u>1 413 211</u>	<u>1 241 144</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
		1 413 211	1 241 144
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	4	3 343	4 125
Statliga räntebidrag		–	46 112
Räntekostnader	5	-1 164 629	-1 244 911
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>251 925</u>	<u>46 470</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>251 925</u>	<u>46 470</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>251 925</u>	<u>46 470</u>

## Balansräkning

5 (10)

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	65 496 020	65 901 470
		<u>65 496 020</u>	<u>65 901 470</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		65 496 020	65 901 470
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 911	46 644
		<u>37 911</u>	<u>46 644</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	728 005	573 176
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>765 916</u>	<u>619 820</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		66 261 936	66 521 290

# Balansräkning

6 (10)

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</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		919 890	781 890
		<u>37 949 890</u>	<u>37 811 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		849 479	941 008
Årets resultat		251 925	46 470
		<u>1 101 404</u>	<u>987 478</u>
		39 051 294	38 799 368
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	10	26 278 209	26 673 279
		<u>26 278 209</u>	<u>26 673 279</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	10	395 068	397 164
Leverantörsskulder		54 041	39 694
Skatteskulder		48 006	46 422
Förskottsavgifter från medlemmarna		109 646	212 542
Övriga skulder		4 434	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	321 238	352 821
		<u>932 433</u>	<u>1 048 643</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>66 261 936</u>	<u>66 521 290</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

7 (10)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 747 706	31 747 706
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

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

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 614 800 <u>2 614 800</u>	2 514 216 <u>2 514 216</u>

## Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Fastighetsförsäkring	-46 905	-44 768
Ekonomisk förvaltning	-47 569	-46 633
Revision	-18 500	-16 250
Övrig administration	-33 860	-41 015
Löpande underhåll	-33 480	-112 043
Drift och förbrukning	-161 352	-151 740
Vatten	-52 737	-51 022
El	-43 345	-54 523
Uppvärmning	-253 176	-249 899
Sophantering	-23 138 <u>-714 062</u>	-23 324 <u>-791 217</u>



**Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Byggnader och mark	-405 450	-404 970
	<u>-405 450</u>	<u>-404 970</u>

**Not 4 Ränteintäkter**

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Ränteintäkter bank	3 343	4 125
	<u>3 343</u>	<u>4 125</u>

**Not 5 Räntekostnader**

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-1 164 629	-1 244 911
	<u>-1 164 629</u>	<u>-1 244 911</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 848 530	-2 443 560
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-405 450	-404 970
	<u>-3 253 980</u>	<u>-2 848 530</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>65 496 020</u>	<u>65 901 470</u>
Taxeringsvärden, byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden, mark	8 200 000	8 200 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	15 682	15 636
Statligt räntebidrag	-	11 528
Kabel TV	10 807	10 495
Övriga poster	11 422	8 985
	<u>37 911</u>	<u>46 644</u>

**Not 8 Kassa och bank**

	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	-76	2 034
Bankmedel	728 081	571 142
	<u>728 005</u>	<u>573 176</u>

**Not 9 Eget kapital**


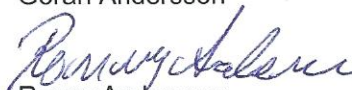

	Grund- avgifter	Underhålls- fond	10 (10) Fritt eget kapital
Vid årets början	37 030 000	781 890	987 479
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000
Årets resultat			251 925
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 030 000</b>	<b>919 890</b>	<b>1 101 404</b>


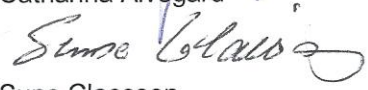
**Not 10 Fastighetslån**

Långgivare	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank AB	10 567 488	3,98	2018-02-21
Swedbank AB	5 000 000	4,37	2016-12-20
SBAB	8 435 789	4,78	2015-01-08
SBAB	2 670 000	3,02	2013-11-29
	26 673 277		
Avgår: nästa års amortering	-395 068		
	26 278 209		
Amortering år 2-5	1 580 272		

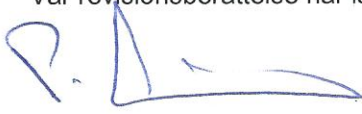
**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna drift och UH-kostnader	89 860	73 809
Upplupna styrelsearvoden	33 600	32 683
Upplupna fastighetsräntor	169 846	219 810
Övriga poster	27 932	26 519
	321 238	352 821

Göteborg 2013-04-25  
  
 Göran Andersson  
  
 Ronny Andersson  
  
 Sture Olofsson

  
 Catharina Alvegård  
  
 Sune Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-26

  
 Per Gillmert  
 Auktoriserad revisor

  
 Kerstin Sondelius-Rubarth  
 Föreningsrevisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i BRF Lundby Kyrkby  
Org.nr. 769601-5648

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Lundby Kyrkby för år 2012.

#### ***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.

#### ***Revisorernas ansvar***

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### ***Uttalanden***

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lundby Kyrkby för år 2012.

### ***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.

### ***Revisorernas ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Göteborg den 26 april 2013



Kerstin Sondelius Rubarth  
Föreningsrevisor



Per Gillmert  
Auktoriserad revisor