

Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby
Org nr 769601-5648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

Information 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 10 augusti 2006.

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

Styrelsen:

Kerstin Dahlman
Ann-Marie Mild
Lars Wikander
Jens Olsson
Helmut Scheickl

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Conny Eriksson
Tomas Kärenaho

Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer:
Jens Olsson, Helmut Scheickl, Conny Eriksson och Tomas Kärenaho.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert

Kerstin Sondelius Rubarth

Auktoriserad revisor Förenade revisorer

Internrevisor

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.

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.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2004.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 7 848 kvm, varav 3 462 kvm avser byggnad.

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

Inga överlåtelser har skett under året.

Beviljad andrahandsuthyrning: en lägenhet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av bostadsrättshavaren.

Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2016. Ny underhållsplan kommer att tas fram under 2018.

Storleken på avsättning till underhållsfond hålls på samma nivå som tidigare år pga den osäkerhet som finns betr framtida behov av åtgärder mot fukt och eventuellt behov av isoleringsarbeten.

Avtal:

Ekonomisk förvaltning
och fastighetsskötsel
Tillsynsavtal fjärrvärme
Bredband, TV och telefoni

Primär Fastighetsförvaltning
Göteborg Energi
Com Hem AB

Föreningens ekonomi

Under 2017 gjordes en extra amortering med kr 800.000 på lån med rörlig 3-månaders ränta hos Skandinaviska Enskilda Banken. Samtidigt bands resten av lånet på 1 år med fördelaktigt låg ränta.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2018.

Flerårsjämförelse

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 693	2 654	2 615	2 615	2 615
Årets resultat	tkr	185	246	-742	93	37
Balansomslutning	tkr	63 943	64 956	65 018	65 630	65 955
Årsavgiftsnivå per/kvm	kr	766	766	755	755	755
Lån per kvm	kr	7 067	7 415	7 531	7 475	7 590
Soliditet	%	61	60	59	59	59

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Primär Fastighetsförvaltning haft ansvar för all fastighetsskötsel med undantag för snöröjning under vintersäsongen 2016/2017. Utvärdering av arbetet kommer att ske före halvårsskiftet 2018.

Föreningen har anlitat Primär för maskinstädning av garagen i hus A och B. Cykelförrådet i C-huset har städats av en föreningsmedlem.

Norra sophusets fasad har målats av en föreningsmedlem.

Stamspolning från kök och badrum har gjorts i alla tre husens samtliga lägenheter. Samtidigt byttes till nya filter i tilluftsventilerna.

OVK-besiktning fullbordades under 2017 (obligatorisk ventilationskontroll). Nästa besiktning ska ske om 6 år.

Utredning om fukt i våra hus har skett och pågår fortfarande. Såväl fasader som grunder har olämpligt utförande. Filmning av dräneringssystemet och spolning av dräneringsledningar har skett under året. Styrelsen har efter konsultationer med experter inom området konstaterat att något akut behov av dräneringsarbete inte föreligger. Ny fuktmätning kommer att ske under 2019.

Stor uppmärksamhet har ägnats åt säkerhetsfrågor bl a brandsäkerhet. Alla medlemmar som så önskat har fått nya brandvarnare och har också till subventionerat pris kunnat köpa brandsläckare och brandfiltar. Föreningen har också gått med i Polisens ”Grannsamverkan mot brott”.

Funktionen av ”värmevakten” i vårt fjärrvärmesystem har följts upp under året. Utvärderingsperioden har förlängts till slutet av februari 2018. Hittills har utfallet verkat positivt.

En trivsel - informationsdag anordnades under hösten med grillkorv och fika.

Sedvanlig samling runt julgransresning med glögg och pepparkakor ägde rum 1a advent.

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Två lån har lagts om under januari och februari. Detta medför en sänkt räntekostnad under de närmast 4 åren med drygt kr 200.000 per år.

Isolering har gjorts på en av de vindar där ytterväggarna har nivåskillnad. Utvärdering av denna insats kommer att ske innan liknande isoleringsarbete görs på de ytterligare fem ställen i husen som har samma förutsättningar.

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda</u> <u>insatser</u>	<u>Upplåtelse</u> <u>avgifter</u>	<u>Fond för</u> <u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	34 449 800	2 580 200	1 471 890	-62 917	246 513	38 685 486
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	420 000	-420 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	246 513	-246 513	-
Årets resultat	-	-	-	-	184 935	184 935
Vid årets slut	34 449 800	2 580 200	1 891 890	-236 404	184 935	38 870 421

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	184 935
Balanserad vinst före reservering till underhållsfond	-236 404

Balanseras i ny räkning	kronor	<u>-51 469</u>
-------------------------	--------	----------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	420 000
Balanseras i ny räkning	<u>-471 469</u>

	kronor	<u>-51 469</u>
--	--------	----------------

Resultaträkning	Not	2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter		2 693 229	2 654 007
Övriga rörelseintäkter		101	270
Summa rörelseintäkter		<u>2 693 330</u>	<u>2 654 277</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-558 107	-265 097
Driftskostnader	3	-620 649	-658 230
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-100 605	-109 958
Personalkostnader	5	-79 222	-81 009
Avskrivning byggnad	6	-548 228	-548 228
Summa rörelsekostnader		<u>-1 906 811</u>	<u>-1 662 522</u>
RÖRELSERESULTAT		786 519	991 755
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-601 584	-745 242
Summa finansiella poster		<u>-601 584</u>	<u>-745 242</u>
Årets resultat		<u>184 935</u>	<u>246 513</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	62 897 658	63 445 886
Summa anläggningstillgångar		62 897 658	63 445 886
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 784	50 612
<u>Kassa och bank</u>		1 002 457	1 459 378
Summa omsättningstillgångar		1 045 241	1 509 990
Summa tillgångar		63 942 899	64 955 876
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		34 449 800	34 449 800
Upplåtelseavgifter		2 580 200	2 580 200
Fond för yttre underhåll		1 891 890	1 471 890
		38 921 890	38 501 890
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-236 404	-62 917
Årets vinst		184 935	246 513
Summa eget kapital		38 870 421	38 685 486
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 062 057	25 266 057
Summa långfristiga skulder		24 062 057	25 266 057

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	404 000	404 000
Leverantörsskulder		102 501	63 184
Skatteskulder		16 422	26 130
Upplupna kostnader	9	283 681	288 140
Avgifter betalda i förskott		203 817	222 879
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 010 421	1 004 333
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		63 942 899	64 955 876

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	184 935	246 513
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	548 228	548 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	733 163	794 741
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 828	-895
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	6 088	95 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	747 079	889 655
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 204 000	-404 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 204 000	-404 000
Årets kassaflöde	-456 921	485 655
Likvida medel vid årets början	1 459 378	973 723
Likvida medel vid årets slut	<u>1 002 457</u>	<u>1 459 378</u>

Noter

Not 1 **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomisk förening (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNR 2003:4,) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning
Byggnad

100 år Linjär plan

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

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	4 096	34 913
Fastighetsskötsel enligt avtal	212 769	-
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 000	-
Hissbesiktningar	2 843	-
Avtalskostnad Göteborg Energi	12 891	12 358
Snöröjning	53 053	48 750
Trädgårdsarbete	2 466	28 105
Förbrukningsmaterial	10 000	23 062
Fuktutredning	-	9 244
	<hr/>	<hr/>
	308 118	156 432
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	19 593	31 905
Porttelefon och lås	28 429	13 483
VVS	132 650	-
Ventilation	52 137	50 849
El	15 404	12 428
Portar	1 775	-
	<hr/>	<hr/>
	558 106	265 097
	<hr/>	<hr/>
Totala fastighetskostnader	558 107	265 097

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
El	46 060	47 122
Uppvärmning	279 920	289 247
Vatten	60 686	78 928
Sophämtning	30 523	31 552
Försäkringar	50 380	57 482
Bredband, telefoni och TV	105 740	105 200
Kommunal fastighetsavgift	47 340	48 699
	<hr/>	<hr/>
	620 649	658 230

Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsarvode	20 625	20 625
Ekonomiskt förvaltningsarvode	40 314	54 005
Administration	25 754	20 752
Bostadsrätterna	9 860	4 930
Bankkostnad	4 052	4 061
Reparation och underhåll av inventarier	-	5 585
	<u>100 605</u>	<u>109 958</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvode	66 923	61 584
Sociala avgifter	12 299	19 425
	<u>79 222</u>	<u>81 009</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Ingående avskrivningar	-5 304 114	-4 755 886
-Avskrivningar	-548 228	-548 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 852 342	-5 304 114
Utgående restvärde enligt plan	<u>62 897 658</u>	<u>63 445 886</u>
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	<u>13 800 000</u>	<u>13 800 000</u>
	57 800 000	57 800 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Försäkring	15 378	19 248
Kabel TV	26 524	26 434
Bostadsrätterna	-	4 930
Övrigt	882	-
Summa	<u>42 784</u>	<u>50 612</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats			Villkors-
	<u>2017-12-31</u>	<u>Belopp</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>Belopp</u>
			<u>2016-12-31</u>	<u>ändringsdag</u>
Swedbank	3,98	10 567 488	10 567 488	2018-02-21
Swedbank	1,48	5 000 000	5 000 000	2021-12-22
SEB	1,19	8 228 528	8 272 528	2018-01-28
SEB	0,51	670 041	1 830 041	2018-06-28
		24 466 057	25 670 057	
Avgår kortfristig del		-404 000	-404 000	
Summa		24 062 057	25 266 057	
Amortering år 2 - 5		1 616 000		
Ställda säkerheter			2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsineckningar			31 747 706	31 747 706

Not 9 Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
El	7 310	7 601
Vatten	15 240	19 960
Värme	38 836	39 599
Sophämtning	7 748	7 365
Fastighetsränta	114 076	133 057
Arvoden	42 763	42 286
Sociala avgifter	11 661	15 397
Revision	20 000	20 000
Övriga	26 047	2 875
	<hr/>	<hr/>
	283 681	288 140

Göteborg 2018-04-04



Kerstin Dahlman



Lars Wikander



Ann-Marie Mild



Jens Olsson

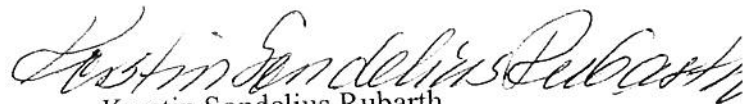


Helmut Scheickl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-25.



Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Kerstin Sondelius Rubarth
Föreningsrevisor