

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby, Göteborg
Org nr 769601-5648

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2010-01-01 – 2010-12-31, vilket är föreningens fjortonde 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.

Våra lån var vid årsskiftet 2010: Swedbank 10,6 mkr med 5,15 % löper till 2012-02-21, Swedbank 5 mkr med 4,37 % löper till 2016-12-20 samt SBAB 3,6 mkr och 8,5 mkr rörlig ränta 3 månader.

Styrelsen beslutade enhälligt att amortera 200 000 kr 20100328.

Avgifterna 2010 har varit oförändrade och vår budget för 2011 innehåller inga avgiftshöjningar.

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått föreningen med ekonomisk förvaltning.

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

Under året har två överlåtelser skett i föreningen.

Medlemmarna har fått diverse information från styrelsen per email och i brevlådorna.

Vid föreningsstämman 2010 som hölls i Lundby församlingshem deltog ett 40-tal personer. Efter det formella mötet diskuterades allmänna frågor. Mötet avslutades med landgång och kaka.

Vi har genom vårt medlemskap i SBC en fastighetsförsäkring hos Allians Försäkringsmäklare/Moderna Försäkringar. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Vi har också en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna denna separat.

Fjärrvärmeförbrukningen var 2010 389 MWh och kostnaden kr 304 686. Varmvattnet svarar för cirka en tredjedel av energiåtgången. Resterande går till radiatorvärmes/värmeelementen.

Elförbrukningen uppgick totalt till 40 906 Kwh till en kostnad av kr 62 714.

Vår trädgårdsgrupp har som tidigare år organiserat skötseln av trädgården. Städ- och trädgårdsdagar har genomförts 24/4 och 23/10 2010.

Vi har serviceavtal med Göteborgs Energi för värmeanläggning och radiatorkretsar, med Fläktman för fläkt och ventilation, med Hisingens sotningsdistrikt för sotning och spisfläktar, med Portsysteem 2000 för garagedörrar, med ÅF för besiktning av garagedörrar, med Renova för sophämtning, med ITT Flygt för dräneringspumpar, med ComHem för koaxialkabelnät för TV, bredband och telefoni, med SafeTeam för lås och nycklar samt med Mod 's för snöröjning, grusning och borttagning av grus under våren. Övriga servicekontakter som vi utnyttjar vid behov eller skada finns på vår hemsida.

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

Överklagan som föreningen medverkade till genom styrelsen angående planerad bebyggelse söder om våra fastigheter, har avslagits.

Föreningens hemsida får i nuläget betraktas som en statisk informationskälla. Ny styrelse får fundera på framtiden för hemsidan.

NCC har under hösten arbetat med att åtgärda problem med vattenläckor i A-husets garage.

Fuktmätningen av fasaderna som NCC genomfört visade på en del avvikelser som enligt NCC kommer att åtgärdas under 2011.

Frågan om inglasning av balkonger och uteplatser har lagts åt sidan eftersom balkongernas hållfasthet inte är anpassad för tyngden som glaspartierna har. Föreningen har dragit tillbaka bygglovsansökan.

OVK-besiktning av ventilationen är genomförd och i samband med det har följande åtgärder genomförts:

- Installation av separat varvtalsreglering av fläktaggregat med tillhörande elarbete.
- Injustering frånluftsventiler och uppmätning av luftflöden.
- Installation av ventilation i trapphus.
- Utbyte av samtliga luftfilter i lägenheterna.

Styrelsen har undersökt möjligheterna att byta ut vårt porttelefonsystem till något bättre. Swesafe kontaktades och lämnade offert vilken visade sig vara allför kostsam. Styrelsen beslutade att inte anta offerten.

Samtliga vindskivor har klätts med plåt för att spara återkommande kostnader för målning.

Tjälens orsakade problem vid B-husets garage där det blev en markhöjning utanför port och dörr. Det åtgärdades under våren av NCC Roads.

Magnus Nordin från Primär Fastighetsförvaltning AB höll en styrelseutbildning för de närvarande i styrelsen under hösten. Det var mycket givande.

Det finns ett förslag om markiser till bottenvåningarna vilket i skrivande stund inte är klart.

Vid ordinarie årsstämma den 19 maj 2010 valdes följande medlemmar som ledamöter till styrelse, valberedning mm:

Styrelse	Funktion
Håkan Holmkvist	Ordförande
Kjell Jungerstedt	Ledamot
Conny Eriksson	Ledamot
Kerstin Sondelius-Rubarth	Ledamot
Catharina Alvegård	Ledamot
Suppleanter	
Ivan Andreasson	Suppleant
Sture Olofsson	Suppleant
Revisorer	
Gunilla Hammar	Internrevisor
Per Gillmert, Gothia Revision	Auktoriserd revisor
Valberedning	
Ann Lauritsen - Andreasson	
Ulf Magnusson	
Sebastian Myhr	

Resultat och ställning	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	2 515	2 514	2 515
Årets resultat tkr	166	346	204
Balansomslutning tkr	67 102	67 321	67 592
Årsavgiftsnivå per /kvm	727	727	727
Lån per kvm	8 009	8 174	8 338
Soliditet	58%	57%	57%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 079 008, disponeras enligt följande:

Avsättes till underhållsfonden	138 000
Balanseras i ny räkning	941 008
Summa	<u>1 079 008</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>2010-01-01</i> <i>-2010-12-31</i>	<i>2009-01-01</i> <i>-2009-12-31</i>
Årsavgifter inklusive bränsleavgifter	1	2 514 216	2 514 216
Övriga förvaltningsintäkter		650	181
		2 514 866	2 514 397
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Kommunal fastighetsavgift		-22 986	–
Driftkostnader	2	-1 037 509	-725 879
Styrelse - och personalkostnader		-43 790	-42 456
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-366 000	-366 000
Rörelseresultat		1 044 581	1 380 062
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	4	464	734
Statliga räntebidrag		80 692	124 777
Räntekostnader	5	-959 238	-1 159 600
Resultat efter finansiella poster		166 499	345 973
Resultat före skatt		166 499	345 973
Årets resultat		166 499	345 973

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	<u>66 306 440</u>	<u>66 672 440</u>
		<u>66 306 440</u>	<u>66 672 440</u>
Summa anläggningstillgångar		66 306 440	66 672 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>55 211</u>	<u>59 029</u>
		55 211	59 029
<i>Kassa och bank</i>	8	<u>740 674</u>	<u>589 944</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>795 885</u>	<u>648 973</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		67 102 325	67 321 413

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		37 030 000	37 030 000
Underhållsfond		643 890	505 890
		<u>37 673 890</u>	<u>37 535 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		912 509	704 535
Årets resultat		166 499	345 973
		<u>1 079 008</u>	<u>1 050 508</u>
		38 752 898	38 586 398
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	27 321 355	27 925 503
		<u>27 321 355</u>	<u>27 925 503</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	404 148	372 866
Leverantörsskulder		66 596	39 354
Skatteskulder		22 986	–
Förskottsavgifter från medlemmarna		114 523	93 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	419 819	303 323
		<u>1 028 072</u>	<u>809 512</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 102 325	67 321 413

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</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>2010-01-01 -2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	<u>2 514 216</u> 2 514 216	<u>2 514 216</u> 2 514 216

Not 2 Driftskostnader

	<i>2010-01-01</i> <i>-2010-12-31</i>	<i>2009-01-01</i> <i>-2009-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	-38 786	-35 857
Ekonomisk förvaltning	-45 720	-45 719
Revision	-15 000	-15 000
Övrig administration	-51 439	-89 728
Löpande underhåll	-241 060	-44 358
Drift och förbrukning	-203 828	-150 155
Vatten	-50 784	-48 932
El	-62 714	-54 296
Uppvärmning	-304 686	-215 840
Sophantering	-23 492	-25 994
	<u>-1 037 509</u>	<u>-725 879</u>

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<i>2010-01-01</i> <i>-2010-12-31</i>	<i>2009-01-01</i> <i>-2009-12-31</i>
Byggnader och mark	<u>-366 000</u>	<u>-366 000</u>
	-366 000	-366 000

Not 4 Ränteintäkter

	<i>2010-01-01</i> <i>-2010-12-31</i>	<i>2009-01-01</i> <i>-2009-12-31</i>
Ränteintäkter bank	<u>464</u>	<u>734</u>
	464	734

Not 5 Räntekostnader

	<i>2010-01-01</i> <i>-2010-12-31</i>	<i>2009-01-01</i> <i>-2009-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån	<u>-959 238</u>	<u>-1 159 600</u>
	-959 238	-1 159 600

Not 6 Byggnader och mark

	<i>2010-12-31</i>	–	<i>2009-12-31</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	-2 077 560		-1 711 560
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-366 000</u>		<u>-366 000</u>
	-2 443 560		-2 077 560
Redovisat värde vid årets slut	<u>66 306 440</u>		<u>66 672 440</u>
Taxeringsvärden, byggnader	35 000 000		32 000 000
Taxeringsvärden, mark	8 200 000		6 800 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	13 642	11 652
Statligt räntebidrag	20 173	28 819
Kabel TV	10 180	9 573
Övriga poster	<u>11 216</u>	<u>8 985</u>
	55 211	59 029

Not 8 Kassa och bank

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Handkassa	2 276	4 878
Bankmedel	<u>738 398</u>	<u>585 067</u>
	740 674	589 944

Not 9 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	37 030 000	505 890	1 050 509
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000
Årets resultat			<u>166 499</u>
Vid årets slut	<u>37 030 000</u>	<u>643 890</u>	<u>1 079 008</u>

Not 10 Fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Bundet till</i>
Swedbank AB	10 585 503	5,15	2012-02-21
Swedbank AB	5 000 000	4,37	2016-12-20
SBAB	8 500 000	2,98	2011-02-28
SBAB	3 640 000	2,66	2011-01-30
	<u>27 725 503</u>		
Avgår: nästa års amortering	<u>-404 148</u>		
	27 321 355		
Amortering år 2-5	1 616 592		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Upplupna drift och UH-kostnader	171 571	80 574
Upplupna styrelsearvodet	21 585	21 789
Upplupna fastighetsräntor	196 307	173 440
Övriga poster	<u>30 356</u>	<u>27 520</u>
	419 819	303 323

Göteborg 2011-

Håkan Holmkvist

Kjell Jungerstedt



Conny Eriksson

Kerstin Sondelius- Rubarth

Catharina Alvegård

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-

Per Gillmert
Auktoriserad revisorGunilla Hammar
Föreningsrevisor