

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2008-01-01 – 2008-12-31, vilket är föreningens tolfte 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 11 protokollförda möten. Mellan styrelsemötena har även informella arbetsmöten ägt rum. Närvaroprocenten har varit 73 %.

Oförändrade avgifter 2008. Vår budget för 2009 innehåller inga avgiftshöjningar.

Vi har under året gjort en extra amortering med kr. 300 000.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid föreningsstämman 2008 som hölls i Lundby församlingshem deltog ett 35-tal personer. Efter det formella mötet diskuterades allmänna frågor. Mötet avslutades med landgång och kaka.

Fjärrvärmeförbrukningen var 2005, 324 MWh, 2006, 329 MWh, 2007, 306 MWh och 2008, 286 MWh (prel.). Kostnaderna för denna var för 2005 281 tkr och för 2008, 208 tkr. Varmvattnet svarar för cirka en tredjedel av energiåtgången. Resterande går till radiatorvärmes/värmeelementen.

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

Anmärkningarna från senaste markbesiktningen har åtgärdats. Därmed är detta godkänt och avslutat.

Städ- och trädgårdsdagar har genomförts 12/4, 8-9/5 och 15/11. Trädgårdsdagen i maj avslutades med grillafton som var mycket uppskattad.

Enligt tradition har vi även i år inhandlat en stor gårdsgran.



NCC har på grund av hög ljudgenomförning tilläggsisolerat golven i en lägenhet. Ljudnivån blev av detta lägre men tyvärr uppstod vissa nivåskillnader. Ärendet är inte avslutat.

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

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

Med anledning av det EU-direktiv som kom under förra året har Göteborgs Energi, på uppdrag av styrelsen, genomfört en energideklaration av föreningens fastigheter. En skylt som visar respektive hus energiförbrukning finns i alla uppgångar. Resultatet visar en generellt låg förbrukning i föreningen.

Göteborgs Energi har vid några tillfällen justerat värmeanläggningen.

Fastigheternas ventilationskanaler och spisfläktsystem har för första gången rensats/sotats.

Vädringsmöjligheter i trapphuset har undersökts och diskuterats vid ett flertal tillfällen utan någon genomförd åtgärd.

Problemet med att fåglarna hackat sönder frigolit under takutsprånget har åtgärdats.

Vi har fått besked av NCC om att markradonet inte överskrider gränsvärdena.

Knäppningarna från plåtdetaljer kring fönster och dörrar har under året diskuterats och försök att få bort detta har gjorts.

NCC har på grund av medias uppmärksamhet beträffande våra fasadkonstruktioner beslutat förlänga fasadgarantin till år 2014. NCC ska också till våren 2009 täta samtliga genomföringar i våra fasader. Senare kommer NCC att följa upp detta arbete med att mäta fukten i fasaderna.

En ansökan om parkeringsförbud resulterade i att Inärogatan söder om vår nedre utfart belagts med parkeringsförbud.

På grund av planerad bebyggelse söder om våra fastigheter har styrelsen svarat på en remiss från Stadsbyggnadskontoret. Vi pekade på bland annat risken för skuggning och risken för översvämning av vår fastighet.

Vi beslutade att prova ett års gratis medlemskap i SBC som är en intresse- och serviceorganisation med 4 500 bostadsrättsföreningar och 20 000 bosparare.

Vid ordinarie årsstämma den 7 maj 2008 valdes följande medlemmar:

<b>Styrelse</b>	<b>Funktion</b>
Håkan Holmkvist	Ledamot
Magnus Wiström	Ledamot
Göran Andersson	Ledamot
Gunilla Hammar	Ledamot
Ann Ransgård	Ledamot

**Suppleanter**  
 Kerstin Sondelius Rubarth  
 Ivan Andreasson  
 Sture Olofsson

<b>Revisorer</b>	
Per Gillmert, Gothia Revision	Revisor
Magnus Persson	Lekmannarevisor

**Valberedning**  
 Gunilla Olofsson  
 Ann Lauritsen - Andreasson  
 Sebastian Myhr

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning tkr	2 515	2 515	2 441
Årets resultat tkr	204	325	290
Balansomslutning tkr	67 592	68 066	69 374
Årsavgiftsnivå per /kvm	727	727	705
Lån per kvm	8 338	8 528	8 958
Soliditet	57%	56%	54%

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 842 536, disponeras enligt följande:

Avsättes till underhållsfonden	138 000
Balanseras i ny räkning	704 536
Summa	<u>842 536</u>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 -2007-12-31</i>
Årsavgifter inklusive bränsleavgifter	1	2 514 216	2 515 022
Övriga förvaltningsintäkter		800	150
		2 515 016	2 515 172
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-729 971	-706 719
Styrelse - och personalkostnader		-38 373	-43 658
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-366 000	-366 000
<b>Rörelseresultat</b>		1 380 672	1 398 795
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter	4	17 894	22 997
Statliga räntebidrag		179 120	263 703
Räntekostnader	5	-1 373 539	-1 360 712
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		204 147	324 783
<b>Resultat före skatt</b>		204 147	324 783
<b>Årets resultat</b>		204 147	324 783

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	<u>67 038 440</u>	<u>67 404 440</u>
		<u>67 038 440</u>	<u>67 404 440</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 038 440</b>	<b>67 404 440</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>75 861</u>	<u>95 176</u>
		<u>75 861</u>	<u>95 176</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8	<u>478 015</u>	<u>566 770</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>553 876</u></b>	<b><u>661 946</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 592 316</b>	<b>68 066 386</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</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		367 890	229 890
		<u>37 397 890</u>	<u>37 259 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		638 389	451 606
Årets resultat		204 147	324 783
		<u>842 536</u>	<u>776 389</u>
		38 240 426	38 036 279
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	10	28 504 795	29 164 683
		<u>28 504 795</u>	<u>29 164 683</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	10	359 888	358 772
Leverantörsskulder		6 965	65 154
Förskottsavgifter från medlemmarna		96 729	79 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	383 513	361 776
		<u>847 095</u>	<u>865 424</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		67 592 316	68 066 386

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 747 706	31 747 706
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga



## 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>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
	<i>-2008-12-31</i>	<i>-2007-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	<u>2 514 216</u>	<u>2 515 022</u>
	2 514 216	2 515 022

**Not 2 Driftskostnader**

	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
	<i>-2008-12-31</i>	<i>-2007-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	-29 196	-34 428
Ekonomisk förvaltning	-43 962	-42 679
Revision	-20 000	-20 000
Övrig administration	-49 911	-55 905
Löpande underhåll	-54 972	-74 536
Drift och förbrukning	-187 455	-115 319
Vatten	-44 071	-43 717
Ei	-57 088	-68 152
Uppvärmning	-208 466	-207 823
Sophantering	-34 850	-44 160
	<u>-729 971</u>	<u>-706 719</u>

**Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
	<i>-2008-12-31</i>	<i>-2007-12-31</i>
Byggnader och mark	-366 000	-366 000
	<u>-366 000</u>	<u>-366 000</u>

**Not 4 Ränteintäkter**

	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
	<i>-2008-12-31</i>	<i>-2007-12-31</i>
Ränteintäkter bank	17 894	22 997
	<u>17 894</u>	<u>22 997</u>

**Not 5 Räntekostnader**

	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
	<i>-2008-12-31</i>	<i>-2007-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån	-1 373 539	-1 360 712
	<u>-1 373 539</u>	<u>-1 360 712</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</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	-1 345 560	-979 560
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-366 000</u>	<u>-366 000</u>
	-1 711 560	-1 345 560
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>67 038 440</u>	<u>67 404 440</u>
Taxeringsvärden, byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden, mark	6 800 000	6 800 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	12 703	10 711
Statligt räntebidrag	44 780	63 971
Kabel TV	9 573	–
Övriga poster	<u>8 805</u>	<u>20 494</u>
	75 861	95 176

**Not 8 Kassa och bank**

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Handkassa	787	6 824
Bankmedel	<u>477 228</u>	<u>559 946</u>
	478 015	566 770

**Not 9 Eget kapital**

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	37 030 000	229 890	776 389
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000
Årets resultat			<u>204 147</u>
<b>Vid årets slut</b>	<u>37 030 000</u>	<u>367 890</u>	<u>842 536</u>

**Not 10 Fastighetslån**

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
Swedbank AB	10 610 001	5,15	2012-02-07
Swedbank AB	9 054 682	4,30	2009-09-21
Swedbank AB	5 000 000	4,37	2016-12-20
Swedbank AB	4 200 000	5,09	Rörligt
	<u>28 864 683</u>		
Avgår: nästa års amortering	<u>-359 888</u>		
	28 504 795		
 Amortering år 2-5	 1 439 552		

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Upplupna drift och UH-kostnader	70 039	35 188
Upplupna styrelsearvoden	20 872	24 464
Upplupna fastighetsräntor	263 946	267 739
Övriga poster	<u>28 656</u>	<u>34 385</u>
	383 513	361 776

**Göteborg 2009-**

Håkan Holmkvist Magnus Wiström

Göran Andersson Gunilla Hammar

Ann Ransgård

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-

Per Gillmert Magnus Persson  
Auktoriserad revisor

(Undertecknad originalhandling finns hos Primär)