

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2006-01-01 – 2006-12-31, vilket är föreningens tionde 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. 26 958 000 varav byggnadsvärdet är kr. 22 800 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått föreningen med ekonomisk förvaltning.

Samtliga lägenheter har nu besiktigats enligt 2-årsbesiktningen och förhoppningsvis har det inte funnits så många problem. Även de allmänna utrymmen har genomgått 2-årsbesiktning. Dock har det framkommit att det fortfarande finns saker för NCC att åtgärda. Bl a är det problem med plåtar runt fönsterpartier, balkonger och terasser som "smällar" vid temperaturväxlingar.

För markbesiktningarna gäller samma sak. Det återstår fortfarande en del att åtgärda.

Efter årets stämma i maj startades trädgårdsgruppen. Gräsklippare och andra redskap köptes in. Våra gräsmattor har genomgått en förvandling under den här tiden. Från att varit i bedrövligt skick övergick dem till att vara i närheten av golfbaneklass.

Trädgårdsgruppen såg till att vi fick en mycket fin och välskött trädgård.

Vi har haft ett inbrott i B-husets garage. Det upptäcktes på morgonen genom att en bil var stulen. Det visade sig senare att tjuvarna även stulit tillhörigheter i lägenhetsförråd.

Styrelsen tog bort nyckelbrytarna utanför garageportarna och köpte in ett fjärrmanövrerat system.

Föreningen bekostade en fjärrkontroll per lägenhet. Mycket positiv respons från de boende.

Serviceavtal tecknades för garageportarna (Port 2000), fjärrvärmeanläggningen (Göteborg energi) och snöröjningen (Mod's). Mod's har skött sitt åtagande väl under året.

Det skyfall vi hade i augusti ställde till en hel del problem för föreningen, men även på många andra håll i Göteborg.

Källaren i C-huset blev översvämmad, vilket medförde att saker i källarförråden blev skadade. Även garaget i B-huset tog in mycket vatten.

Kommunen har förhoppningsvis åtgärdat problemet med C-huset genom att avleda vattenflöden från vår mark.

Hemsidan [www.lundbykyrkby.se](http://www.lundbykyrkby.se) har försetts med en del uppgraderingar bl.a. kalender-

funktion, ny dokumentstruktur. Distribution av info via e-post har inletts.

Föreningens boende var i november inbjudna till en föreningskväll som detta år hölls i Lundby Hembygdsförenings lokal på Prästvågen 11 (Lundby gamla skola).

Vi har haft 2 städ- och trädgårdsdagar under året.

Under hösten har 2 gånger på gården stenlagts enligt beslut på föregående stämma.

Vid ordinarie årsstämma den 11/5-06 valdes följande medlemmar:

<b>Styrelse</b>	<b>Funktion</b>	<b>Antal år</b>
Håkan Holmkvist	Ordförande	2 år
Kjell Jungerstedt	Ledamot	1 år
Michael Adolfsson	Ledamot	2 år
Conny Ericsson	Ledamot	1 år
Magnus Wiström	Ledamot	2 år

<b>Suppleanter</b>	<b>Funktion</b>	<b>Antal år</b>
Zerina Omanovic	Suppleant	1 år
Mats Ransgård	Suppleant	1 år

<b>Revisorer</b>		<b>Antal år</b>
Per Gillmert	Revisor	1 år
Jens Persson	Revisorssuppleant	1 år
Båda från SET Revisionsbyrå		

Kerstin Sondelius Rubarth	Lekmannarevisor	1 år
---------------------------	-----------------	------

### **Valberedning**

Birgit Majuri, Ann Lauritsen-Andreasson och Magnus Persson samtliga valda på 1 år.

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

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

Styrelsen föreslår att/till förfogande stående vinstmedel, kronor 532 606, disponeras enligt följande:

Avsättes till reparationsfonden	81 000
Balanseras i ny räkning	451 606
Summa	<u>532 606</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>2006-01-01 -2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 - 2005-12-31</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	2 441 064	2 441 064
Övriga förvaltningsintäkter		101	–
		<u>2 441 165</u>	<u>2 441 064</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-761 819	-829 549
Styrelse - och personalkostnader		-38 184	-38 786
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-365 452	-363 802
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 275 710</u>	<u>1 208 927</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter	4	16 834	7 299
Statliga räntebidrag		383 828	383 885
Räntekostnader	5	-1 386 064	-1 387 307
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>290 308</u>	<u>212 804</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>290 308</u>	<u>212 804</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>290 308</u>	<u>212 804</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	<u>67 770 440</u>	<u>68 135 892</u>
		<u>67 770 440</u>	<u>68 135 892</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 770 440</b>	<b>68 135 892</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avräkning NCC		2 089	–
Avräkning Primär Fastighetsförvaltning AB		–	2 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>121 880</u>	<u>119 934</u>
		<u>123 969</u>	<u>122 889</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8	<u>1 479 833</u>	<u>1 254 838</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 603 802</u></b>	<b><u>1 377 727</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 374 242</b>	<b>69 513 619</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</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		148 890	57 890
		<u>37 178 890</u>	<u>37 087 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		242 298	120 494
Årets resultat		290 308	212 804
		<u>532 606</u>	<u>333 298</u>
		37 711 496	37 421 188
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	10	30 653 481	31 011 246
		<u>30 653 481</u>	<u>31 011 246</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	10	357 765	365 452
Leverantörsskulder		85 922	80 556
Skatteskulder		34 282	–
Förskottsavgifter från medlemmarna		87 935	190 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	443 361	445 071
		<u>1 009 265</u>	<u>1 081 185</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		69 374 242	69 513 619

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 747 706	31 747 706
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	290 308	212 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	365 452	363 802
	<u>655 760</u>	<u>576 606</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	655 760	576 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 080	422 448
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-71 920	-68 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>582 760</u>	<u>930 382</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-357 765	-363 802
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-357 765</u>	<u>-363 802</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	224 995	566 580
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>1 254 838</u>	<u>688 258</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 479 833</u>	<u>1 254 838</u>



## 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.

#### *Fordringar*

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

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Nyttjandeperiod*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

enligt amorteringsplan

### Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<i>2006-01-01</i>	<i>2005-01-01</i>
	<i>-2006-12-31</i>	<i>- 2005-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	<u>2 441 064</u>	<u>2 441 064</u>
	2 441 064	2 441 064

### Not 2 Driftskostnader

	<i>2006-01-01</i>	<i>2005-01-01</i>
	<i>-2006-12-31</i>	<i>- 2005-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	-31 518	-32 813
Ekonomisk förvaltning	-41 436	-40 625
Revision	-21 750	-33 875
Övrig administration	-43 455	-33 545
Löpande underhåll	-104 126	-120 602
Drift och förbrukning	-138 328	-135 894
Vatten	-55 259	-33 829
El	-61 959	-86 780
Uppvärmning	-218 753	-266 277
Sophantering	-45 235	-45 309
	<u>-761 819</u>	<u>-829 549</u>

**Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<i>2006-01-01</i> <i>-2006-12-31</i>	<i>2005-01-01</i> <i>- 2005-12-31</i>
Byggnader och mark	<u>-365 452</u>	<u>-363 802</u>
	-365 452	-363 802

**Not 4 Ränteintäkter**

	<i>2006-01-01</i> <i>-2006-12-31</i>	<i>2005-01-01</i> <i>- 2005-12-31</i>
Ränteintäkter bank	16 834	6 463
Övrigt	—	836
	<u>16 834</u>	<u>7 299</u>

**Not 5 Räntekostnader**

	<i>2006-01-01</i> <i>-2006-12-31</i>	<i>2005-01-01</i> <i>- 2005-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån	-1 385 867	-1 386 038
Räntekostnader, övriga	<u>-197</u>	<u>-1 269</u>
	-1 386 064	-1 387 307

**Not 6 Byggnader och mark**

	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</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	-614 108	-250 306
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-365 452</u>	<u>-363 802</u>
	-979 560	-614 108
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>67 770 440</u>	<u>68 135 892</u>
Taxeringsvärden, byggnader	22 800 000	20 000 000
Taxeringsvärden, mark	4 158 000	4 158 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	10 066	11 106
Statligt räntebidrag	95 957	95 957
Övriga poster	15 857	12 871
	<u>121 880</u>	<u>119 934</u>

**Not 8 Kassa och bank**

	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Handkassa	10 034	4 950
Bankmedel	1 469 726	1 250 269
Övrigt	73	-381
	<u>1 479 833</u>	<u>1 254 838</u>

**Not 9 Eget kapital**

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	37 030 000	57 890	333 298
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till underhållsfond		91 000	-91 000
Årets resultat			<u>290 308</u>
<b>Vid årets slut</b>	<u>37 030 000</u>	<u>148 890</u>	<u>532 606</u>

**Not 10 Fastighetslån**

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
AB Spintab	10 630 026	5,150	2012-02-07
AB Spintab	10 630 026	3,850	2007-02-21
AB Spintab	9 751 194	4,300	2009-09-21
	<u>31 011 246</u>		
Avgår: nästa års amortering	-357 765		
	<u>30 653 481</u>		

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Upplupna drift och UH-kostnader	76 012	44 477
Upplupna styrelsearvoden	30 000	60 117
Upplupna fastighetsräntor	336 356	336 340
Övriga poster	993	4 137
	<u>443 361</u>	<u>445 071</u>

**Göteborg 2007-**

Michael Adolfsson

Conny Eriksson

Håkan Holmkvist

Kjell Jungerstedt

Magnus Wiström

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-

Per Gillmert

*Auktoriserad revisor***(Undertecknad originalhandling finns hos Primär)**