

**Bostadsrättsföreningen Lundby Kyrkby**  
**Org nr 769601-5648**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-04-22 och nuvarande stadgar 2006-08-10 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen:

Johan Hejenstedt	Ordförande
Catharina Alvegård	Sekreterare
Ronny Andersson	Ledamot
Sune Claesson	Ledamot
Sture Olofsson	Ledamot

Elisabeth Turunen	Suppleant
Egon Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer: Sture Olofsson, Sune Claesson, Ronny Andersson, Elisabeth Turunen och Egon Svensson. Johan Hejenstedt avgår vid årsmötet, vilket är ett år innan ordinarie mandattid går ut.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Gillmert  
Kerstin Sondelius Rubarth

Auktoriserad revisor Förenade revisorer  
Internrevisor

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-07.

### Fakta om vår fastighet

Fastigheten förvärvades 2003-02-24.

Fastighetsbeteckning Kyrkbyn 157:1 i Göteborgs kommun.

Fastigheten fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2004.

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

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt. Fördelningen är 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok och 6 st 5 rok.

#### 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

2 överlåteser har skett under året.

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

### Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan uppdaterades delvis 2012 och arbete pågår för att göra en fullständig uppdatering.

Under 2015 har fasaderna på föreningens tre bostadshus målats.

Planerat underhåll inom 5 år:

Utemiljö:

Lekplats 2016

Utrustning, bänkar etc. år 2017

Byte/målning vindskivor

Betonglagning balkonger

Dörrar - målning, låsjustering

Garage - betonglagning sprickor, målning

El-rum/styrelserum - målning  
Källarförråd hus C målning  
Trapphus målning  
Vattenledningsnät - spolning, brunnsjusteringar  
Asfaltytor - omläggning

Avtal:

Ekonomisk förvaltning  
Tillsynsavtal  
Städ  
Snöröjning

Primär Fastighetsförvaltning AB  
Göteborg Energi  
Abaco  
Fastighetsfixaren

### Föreningens ekonomi

Nytt lån om 600 000 kr togs i samband med fasadmålningen samtidigt som lån på SEB kr 1 950 000 lades om med fast ränta 3 månader hos SEB. Lånet hos SBAB löstes den 9 januari 2015 och ersattes med ett lån från SEB om 8 360 528 kr med fast ränta 1,19 % (tidigare 4,78 %), bundet till den 28 januari 2018.

Enligt styrelsens beslut är avgifterna oförändrade under 2015.

### Flerårsjämförelse

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	2 615	2 615	2 615	2 615	2 514
Årets resultat	tkr	-742	93	37	252	46
Balansomslutning	tkr	65 018	65 630	65 955	66 262	66 521
Årsavgiftsnivå per/kvm	kr	755	755	755	755	727
Lån per kvm	kr	7 298	7 475	7 590	7 705	7 819
Soliditet	%	59	59	59	59	58

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasader på föreningens tre bostadshus har målats.

Den under 2014 påbörjade översynen av energi- och ventilationssystem i fastigheten fortsatte under 2015. En utrustning har installerats i värmesystemet på prov. Utvärdering är planerad att ske under våren 2017.

Avloppsledningar har spolats i tre lägenheter. I en av dessa har avloppet filmats.

Vår trädgårdsgrupp har under året fortsatt sitt arbete med att sköta vår trädgård. Trädgårdsgruppen

har under året haft två möten. Tillsammans med frivilliga insatser från medlemmarna ger det, förutom en mycket välskött och fin trädgård, även betydande besparingar för föreningen.

Gemensamma städ- och trädgårdsdagar har genomförts den 18 april och den 24 oktober. I samband med detta bjöds medlemmarna på grillad korv och fika.

Traditionsenligt satte vi upp julgranen den första advent och medlemmarna bjöds i samband med det på glögg.

### Händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete har påbörjats för att minska störande ljud från takfläkten på Lilla Inärogatan 2 och 4. Utvärdering kommer att ske innan man åtgärdar störande ljud från övriga takfläktar. Motorn i takfläkten på Lilla Inärogatan 4 har renoverats.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat		-742 010
Balanserad vinst före reservering till underhållsfond		817 093
		<hr/>
Balanseras i ny räkning	kronor	<u>75 083</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
Avsättning till underhållsfond		138 000
Balanseras i ny räkning		<u>-62 917</u>
	kronor	<u>75 083</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 614 785	2 614 785
Övriga rörelseintäkter		90	114
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 614 875</u>	<u>2 614 899</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 307 393	-224 781
Driftkostnader	3	-577 643	-490 472
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-106 516	-103 495
Personalkostnader	5	-56 547	-63 768
Avskrivning byggnad		-548 228	-548 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 596 327</u>	<u>-1 430 744</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		18 548	1 184 155
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3	1
Räntekostnader		-760 561	-1 091 481
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-760 558</u>	<u>-1 091 480</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-742 010</u>	<u>92 675</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	63 994 114	64 542 342
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>63 994 114</u>	<u>64 542 342</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	27
Övriga kortfristiga fordringar		3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	49 714	38 221
		<u>49 717</u>	<u>38 248</u>
<u>Kassa och bank</u>		973 723	1 049 686
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 023 440</u>	<u>1 087 934</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>65 017 554</u>	<u>65 630 276</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Upplåtelseavgifter		37 030 000	37 030 000
Fond för yttre underhåll		1 333 890	1 195 890
		<u>38 363 890</u>	<u>38 225 890</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		817 093	862 418
Årets resultat		-742 010	92 675
<b>Summa eget kapital</b>		<u>38 438 973</u>	<u>39 180 983</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	25 670 057	25 474 016
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>25 670 057</u>	<u>25 474 016</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	404 000	404 000
Leverantörsskulder		20 711	71 864
Skatteskulder		11 238	43 686
Övriga kortfristiga skulder		-	3 139
Upplupna kostnader	10	261 073	262 242
Avgifter betalda i förskott		211 502	190 346
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>908 524</b>	<b>975 277</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>65 017 554</b>	<b>65 630 276</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	9	31 747 706	31 747 706
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2009:1 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 uttalade 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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning entreprenad	38 107	41 336
Avtalskostnad Göteborg Energi	12 237	9 119
Snöröjning	52 600	48 750
Trädgårdsarbete	10 939	5 235
Förbrukningsmaterial	1 835	9 683
Fuktutredning	-	38 000
	<hr/>	<hr/>
	115 718	152 123
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	7 667	9 912
Porttelefon och lås	-	16 957
VVS	12 516	-
Ventilation	3 625	41 944
El	1 270	3 845
Portar	2 847	-
	<hr/>	<hr/>
	143 643	224 781
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Målning	1 163 750	-
	<hr/>	<hr/>
Totala fastighetskostnader	1 307 393	224 781

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El	43 389	44 822
Uppvärmning	243 025	239 336
Vatten	68 840	64 407
Sophämtning	26 230	24 441
Försäkringar	54 741	51 384
Bredband, telefoni och TV	99 721	44 176
Kommunal fastighetsavgift	41 697	21 906
	<hr/>	<hr/>
	577 643	490 472

**Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Revisionsarvode	20 000	19 625
Ekonomiskt förvaltningsarvode	52 028	50 416
Administration	22 796	24 478
Bostadsrätterna	4 930	4 930
Bankkostnad	4 238	4 046
Reparation och underhåll av inventarier	2 524	-
	<hr/> 106 516	<hr/> 103 495

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvode	53 357	53 323
Sociala avgifter	3 190	10 445
	<hr/> 56 547	<hr/> 63 768

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 750 000	68 750 000
Ingående avskrivningar	-4 207 658	-3 659 430
-Avskrivningar	-548 228	-548 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/> -4 755 886	<hr/> -4 207 658
Utgående restvärde enligt plan	63 994 114	64 542 342
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	<hr/> 8 200 000	<hr/> 8 200 000
	45 200 000	45 200 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Försäkring	18 484	17 242
Kabel TV	26 300	3 732
Tillsynsavtal, Göteborg Energi	-	12 317
Bostadsrätterna	4 930	4 930
<b>Summa</b>	<u>49 714</u>	<u>38 221</u>

**Not 8 Eget kapital**

	Belopp vid årets <u>utgång</u>	Förändring under <u>året</u>	Disposition av föregående års resultat enl <u>stämman beslut</u>	Belopp vid årets <u>ingång</u>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Medlemsinsatser	37 030 000	0	0	37 030 000
Fond för yttre underhåll	1 333 890	0	138 000	1 195 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 363 890</b>	<b>0</b>	<b>138 000</b>	<b>38 225 890</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	817 093	0	-45 325	862 418
Årets resultat	-742 010	0	-92 675	92 675
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>75 083</b>	<b>0</b>	<b>-138 000</b>	<b>955 093</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 438 973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39 180 983</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats		
	<u>2015-12-31</u>	<u>Belopp 2015-12-31</u>	
Swedbank	3,98	10 567 488	10 567 488
Swedbank	4,37	5 000 000	5 000 000
SBAB	0,00	0	8 360 528
SEB	1,19	8 316 528	0
SEB	0,62	2 190 041	1 950 000
		26 074 057	25 878 016
Avgår kortfristig del		-404 000	-404 000
<b>Summa</b>		<b>25 670 057</b>	<b>25 474 016</b>
Amortering år 2 - 5		1 616 000	

Villkors-  
ändringsdag

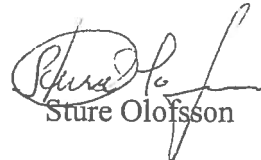
2018-02-21  
2016-12-20  
2015-01-08  
2018-01-28  
2016-06-28


**Not 10      Upplupna kostnader**

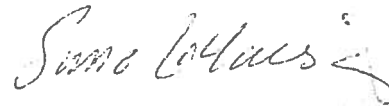
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El	7 170	7 393
Vatten	17 059	15 641
Värme	33 784	35 828
Sophämtning	6 611	6 184
Administrativa kostnader	-	4 180
Fastighetsränta	137 355	130 190
Arvoden	33 982	33 905
Sociala avgifter	5 737	10 171
Revision	19 375	18 750
	<hr/>	<hr/>
	261 073	262 242

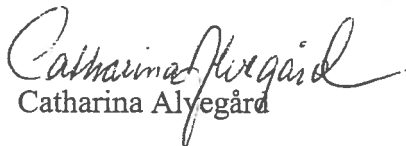
Göteborg 2016-04-11

  
Johan Hejenstedt


  
Sture Olofsson


  
Ronny Andersson

  
Sune Claesson

  
Catharina Alyegård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-13.

  
Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

  
Kerstin Sondelius Rubarth  
Föreningsrevisor