

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3286 kvadratmeter, varav 3161 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 125 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt och 11 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
18	21	15	3	0	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Gemensamhetslokal	60 kvm

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte Elstambyte Nyinstallation hiss Omputsning av fasad Omläggning av tak Nytt gårdsbjälklag Renovering av balkonger Nya balkonger	2008 - 2008	Stamrenovering (Proline-metoden)

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Clifa

Övriga avtal

Föreningen har bredband-uppkoppling via Perspektiv Bredband och ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 1 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 8 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Sex månader i taget i högst två år.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Nilsson	Ledamot	Vice ordförande
Boris Estrada	Ledamot	Ny 2008
Cecilia Kroon	Ledamot	Sekreterare
Christer Bredberg	Ledamot	Kassör
Bengt Kämpe	Ledamot	Ordförande
Frida Kareld	Ledamot	Har avgått
Niklas Kronborg Pettersson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dagmar Heuck

Ordinarie Intern

Valberedning

Lisa Långbergs

Stämmor

Ordinarie 2008-04-11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stammar och rör renoverade med den s.k. Proline-metoden. Dvs. gjutning av nya rör inuti de befintliga rören.

Nya avloppsrör lagda ut till gatan på Revingegatan 17.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Takrenovering på båda byggnaderna.

Föreningens ekonomi

Föreningen äger tio lägenheter som upplåts med hyresrätt (fem treor, fyra tvåor och en etta).

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna kommande år med 4 % den 1 april 2009.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	542	519	513
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 927	5 986	6 045	5 600
Elkostnad/kvm totalyta	15	14	14	13
Värmekostnad/kvm totalyta	155	127	127	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	18	22

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-392 157
ansamlad förlust	-752 556
reservering till fond för yttre underhåll	-141 139
	<hr/>
	-1 285 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 071 369	2 068 485
Övriga rörelseintäkter		19 058	57 912
		2 090 427	2 126 397
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-209 700	-173 509
Reparationer		-286 742	-233 620
Periodiskt underhåll		-18 501	0
Taxebundna kostnader		-669 154	-568 474
Övriga driftskostnader		-100 785	-85 704
Fastighetsskatt		-68 750	-77 718
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-101 325	-123 188
Personalkostnader		-102 054	-88 806
Avskrivningar		-264 483	-256 983
		-1 821 495	-1 608 002
RÖRELSERESULTAT		268 932	518 395
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		35 029	3 696
Räntekostnader		-696 118	-635 399
		-661 089	-631 703
ÅRETS RESULTAT		-392 157	-113 308

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	29 639 973	29 728 594
Pågående byggnation	Not 4	1 327 049	0
Maskiner och inventarier	Not 5	24 663	32 088
		<u>30 991 685</u>	<u>29 760 682</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 995 185	29 764 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 165	6 101
Skattefordringar		26 785	17 817
Övriga fordringar		2 944	3 949
Förutbetalda kostnader	Not 6	64 698	56 454
		<u>96 592</u>	<u>84 321</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		888 364	1 031 179
		<u>888 364</u>	<u>1 031 179</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		984 956	1 115 500
SUMMA TILLGÅNGAR		31 980 140	30 879 682

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 906 600	14 446 800
Upplåtelseavgifter		2 583 938	1 475 738
Fond för yttre underhåll	Not 8	579 156	438 017
		<u>18 069 694</u>	<u>16 360 555</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-893 695	-639 248
Årets resultat		-392 157	-113 308
		<u>-1 285 852</u>	<u>-752 556</u>
SUMMA EGET KAPITAL		16 783 842	15 607 999
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	14 818 250	14 818 250
		<u>14 818 250</u>	<u>14 818 250</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	147 000
Leverantörsskulder		134 475	60 227
Övriga kortfristiga skulder		1 513	1 438
Upplupna kostnader	Not 10	129 601	128 610
Förutbetalda avgifter och hyror		112 459	116 158
		<u>378 048</u>	<u>453 433</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		31 980 140	30 879 682
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	15 150 000	15 150 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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 procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	6,60%	6,60%
Yttre anläggningar	5,00%	5,00%
Tvättstuga	10,00%	10,00%
Värmeanläggning	8,40%	8,40%
Elanläggning	8,33%	
Soprum/sophus	6,70%	6,70%
Port/säkerhetsdörr	3,00%	3,00%
Fönster	3,00%	3,00%
Maskiner	10,00%	10,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 411 390	1 354 678
Hysesintäkter	659 979	713 807
	2 071 369	2 068 485
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	158 994	150 382
Fastighetsskötsel enl beställn	12 886	18 621
Fastighetsskötsel gård beställ	2 156	0
Snöröjning/sandning	1 289	1 026
Myndighetstillsyn	33 000	0
Förbrukningsmateriel	1 375	3 480
	209 700	173 509

Reparationer		
Hyreslägenheter	32 297	33 559
Brf Lägenheter	13 058	0
Tvättstuga	16 207	3 685
Källare	0	14 972
Lås	5 188	953
VVS	73 150	17 439
Elinstallationer	33 222	3 457
Tak	108 848	62 750
Mark/gård/utemiljö	350	0
Gård	0	2 054
Markanläggning	0	39 375
Skador/klotter/skadegörelse	-4 458	21 657
Vattenskada	8 880	33 719
	286 742	233 620
Periodiskt underhåll		
VVS	18 501	0
	18 501	0
Taxebundna kostnader		
El	49 909	46 377
Värme	507 738	417 833
Vatten	70 695	60 447
Renhållning	40 812	40 490
Klottersanering	0	3 327
	669 154	568 474
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 647	22 798
Självrisk	8 200	0
Kabel-TV	65 938	62 906
	100 785	85 704
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 750	77 718
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	2 100	0
Föreningskostnader	393	968
Styrelsemöten	1 005	618
Styrelseomkostnader	0	165
Stämma	1 541	2 563
Trivselkostnader (inne)	0	2 199
Förvaltningsarvode	66 454	64 856
Arvode SBC övrigt	14 017	18 212
Juridik	4 625	0
Administration	3 435	2 247
Korttidsinventarier	0	1 700
Övriga förvaltningskostnader	355	0
Konsultarvode	0	22 500
Medlemsavgift SBC ek för	5 160	5 160
Bidrag och gåvor	2 240	2 001
	101 325	123 188

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 deltidsanställd varav en man.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	35 000	40 275
Löner och arvoden	50 732	28 800
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	450	31
Sociala kostnader	15 872	19 700
	102 054	88 806

Avskrivningar

Byggnad	111 875	111 875
Förbättringar	145 183	137 683
Maskiner	7 425	7 425
	264 483	256 983

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 821 495** **1 608 002**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	31 038 105	30 938 105
Nyanskaffningar	183 750	100 000
Utgående anskaffningsvärde	31 221 855	31 038 105

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 309 511	-1 059 953
Årets avskrivningar enligt plan	-257 058	-249 558
Utgående avskrivning enligt plan	-1 566 569	-1 309 511

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 248 433	5 248 433
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 035 000	19 035 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
	29 235 000	29 235 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	29 200 000	29 200 000
Lokaler	35 000	35 000
	29 235 000	29 235 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	1 327 049	0
	1 327 049	0

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	74 250	74 250
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	74 250	74 250

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-42 162	-34 737
Årets avskrivningar enligt plan	-7 425	-7 425
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 587	-42 162

Redovisat restvärde vid årets slut

24 663 **32 088**

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Clifa, fastighetsskötsel	13 350	13 344
Länsförsäkringar	28 080	26 647
Com Hem, Kabel-tv	17 397	16 463
VASYD, vatten/avlopp	5 871	0
	64 698	56 454

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 906 600	459 800	0	14 446 800
Upplåtelseavgifter	2 583 938	1 108 200	0	1 475 738
Fond för yttre underhåll enligt not	579 156	141 139	0	438 017
Summa bundet eget kapital	18 069 694	1 709 139	0	16 360 555
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-893 695	-254 447	0	-639 248
Årets resultat	-392 157	-392 157	113 308	-113 308
Summa fritt eget kapital	-1 285 852	-646 604	113 308	-752 556
Summa eget kapital	16 783 842	1 062 535	113 308	15 607 999

2008

2007

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	438 017	302 550
Reservering enligt stadgar	141 139	135 467
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	579 156	438 017

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,710 %	1 559 750	1 610 750	2010-12-01
Stadshypotek AB	3,710 %	1 559 750	1 610 750	2010-12-01
Stadshypotek AB	4,870 %	4 000 000	4 000 000	rörlig
Stadshypotek AB	6,170 %	3 300 000	3 300 000	rörlig
Stadshypotek AB	4,280 %	3 225 750	3 258 750	2011-09-01
Stadshypotek AB	6,170 %	1 173 000	1 185 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		14 818 250	14 965 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>-147 000</u>	
		14 818 250	14 818 250	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

Uppl kostnad EI
Uppl kostnad Extern revisör
Upplupna arvoden
Beräknade upplupna sociala avg
Upplupna räntekostnader

2008-12-31

2007-12-31

8 169

0

2 100

0

40 050

45 100

8 486

12 600


68 334

63 539

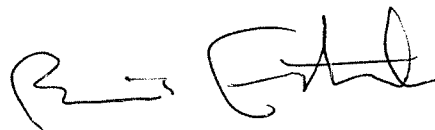
127 139

121 239

LUND den 24/3 2009



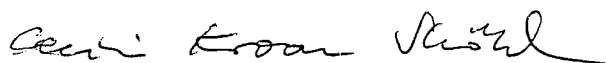
Christer Bredberg
Ledamot



Boris Estrada
Ledamot



Frida Kareld
Ledamot



Cecilia Kroon
Ledamot



Bergt Kämpe
Ledamot



Ulf Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2009

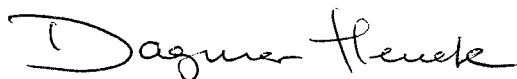
Dagmar Heuck
Intern revisör

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen LOBO

Undertecknad revisor har granskat räkenskaperna, vilka är fullständigt verifierade och i god ordning. Resultat och balansräkning överensstämmer med räkenskaperna.

Förslag att årsmötet fastställer resultat och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2008 års förvaltning.

Lund 31 mars 2009



Dagmar Heuck
Revisor

