

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 1994-01-27 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

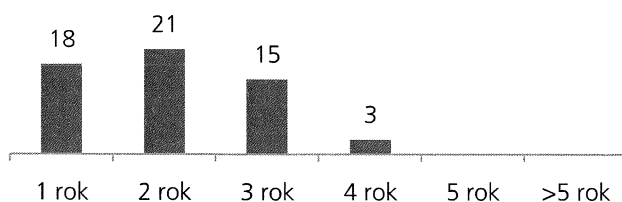
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3286 kvadratmeter, varav 3225 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 61 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Föreningslokal
Snickarrum

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Internetleverantör	Perspektiv Bredband och ComHem
Fastighetskötsel	Clifa
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Webhotell	Crystone AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jacob Lindqvist Ledamot	Ledamot
Peter Hammarberg Ledamot	Ledamot
Malin Erica Karlsson	Ledamot
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson	Ledamot
Kämpe	
John Christer Bredberg	Ledamot
Viktor Bengt Emil Gustafsson	Suppleant
Ethel Birte Cecilia Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jacob Lindqvist Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carl Magnus Wetterberg	Ordinarie Intern
Simon Rosic	Ordinarie Intern

Valberedning

Jonatan Ahlm	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-14.

Extra föreningsstämma hölls 2011-12-06. Extra stämma med anledning av Val -Ledmot.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Balkongrenovering Revingeg.19 Avslutad Trädgårdsarbeten fortsätter2012
Avbetalt LÅN 1,435 699:-

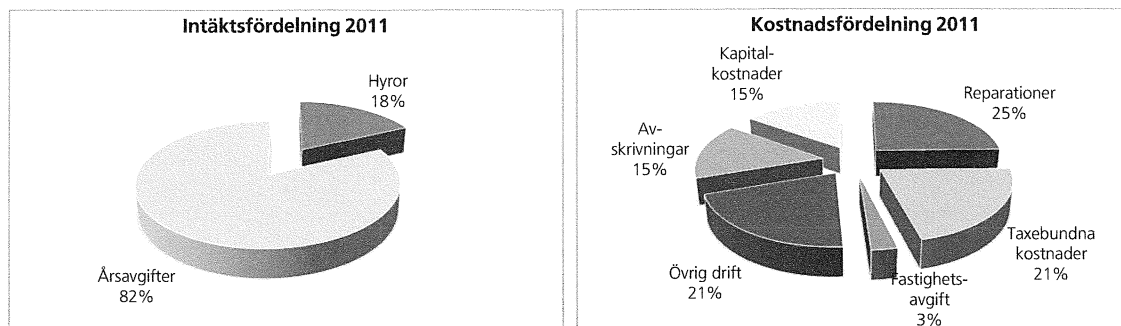
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Balkongrenovering Rev.17 Trädgårdsarbeten fortsätter



Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3225 kvm bostäder och 61 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	614	657	611	565
Hyror/kvm hyresrättsyta	814	504	609	732
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 693	4 886	5 386	5 927
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	14	15
Värmekostnad/kvm totalyta	125	157	138	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	25	23	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	125	130	162	212

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-564 778
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 820 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 258
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 595 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	442 955
att i ny räkning överförs	-2 152 504

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 140 916	2 108 449
Övriga rörelseintäkter		19 635	1 552
		2 160 551	2 110 001
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-269 921	-223 347
Reparationer		-152 614	-74 469
Periodiskt underhåll		-520 000	-386 237
Taxebundna kostnader		-588 861	-708 665
Övriga driftskostnader		-119 406	-98 317
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-74 884	-73 459
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-131 929	-131 504
Personalkostnader		-51 180	-74 028
Avskrivningar		-413 197	-408 135
		-2 321 992	-2 178 161
RÖRELSERESULTAT		-161 441	-68 159
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 459	1 533
Räntekostnader		-410 796	-425 806
		-403 337	-424 273
ÅRETS RESULTAT		-564 778	-492 432

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 32 448 997	32 842 269
Maskiner och inventarier	Not 4 43 263	63 188
	32 492 260	32 905 457
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 495 760	32 908 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 855	0
Skattefordringar	20 651	22 076
Övriga fordringar	3 932	3 701
Förutbetalda kostnader	Not 5 71 291	64 132
	97 729	89 909
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	400 000	0
SBC klientmedel i SHB	851 222	1 454 800
	1 251 222	1 454 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 348 951	1 544 709
SUMMA TILLGÅNGAR	33 844 711	34 453 666

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 933 476	16 485 676
Upplåtelseavgifter		8 087 862	6 835 662
Fond för yttre underhåll	Not 7	442 955	618 934
		25 464 293	23 940 272
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 030 681	-1 714 228
Årets resultat		-564 778	-492 432
		-2 595 459	-2 206 660
SUMMA EGET KAPITAL		22 868 834	21 733 612
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 316 675	12 215 113
		10 316 675	12 215 113
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	242 944	0
Leverantörsskulder		88 099	182 412
Upplupna kostnader	Not 9	153 765	165 307
Förutbetalda avgifter och hyror		174 395	157 223
		659 203	504 942
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		33 844 711	34 453 666
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	16 500 000	16 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	6,6%	6,6%
Yttre anläggningar	5,0%	5%
Tvättstuga	10,0%	10%
Värmeanläggning	8,4%	8,4%
Elanläggning	8,33%	8,33%
Soprum/sophus	6,7%	6,7%
Port/säkerhetsdörr	3,0%	3%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fönster	3,0%	3%
Tak	3,3%	3,3%
Maskiner	10,0%	10%
Inventarier	20,0%	20%

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.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	1 756 052	1 642 809
Hysesintäkter	384 864	465 640
	2 140 916	2 108 449

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	162 300	161 050
Fastighetsskötsel enligt beställning	7 819	4 940
Fastighetsskötsel gård beställ	1 257	3 713
Snöröjning/sandning	8 022	6 960
Städning entreprenad	44 430	40 425
Städning enligt beställning	7 779	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 678	0
Sotning	17 464	0
Gemensamma utrymmen	4 557	0
Garage	0	3 750
Gård	6 913	1 740
Förbrukningsmateriel	3 008	770
Brandskydd	695	0
	269 921	223 347

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	48 890	52 342
Löner	0	14 550
Sociala kostnader	4 752	7 136
Övriga personalkostnader	-2 462	0
	51 180	74 028

Avskrivningar

Byggnad	111 875	111 875
Förbättringar	281 397	279 710
Maskiner	7 425	7 425
Inventarier	12 500	9 125
	413 197	408 135

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 321 992 **2 178 161**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	35 170 504	35 069 267
Nyanskaffningar	0	101 237
Utgående anskaffningsvärde	35 170 504	35 170 504

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 328 235	-1 936 650
Årets avskrivningar enligt plan	-393 272	-391 585
Utgående avskrivning enligt plan	-2 721 507	-2 328 235

Planenligt restvärde vid årets slut

32 448 997 **32 842 269**

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	20 067 000	20 067 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
	31 267 000	31 267 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	31 200 000	31 200 000
Lokaler	67 000	67 000
	31 267 000	31 267 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	136 750	74 250
Nyanskaffningar	0	62 500
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	136 750	136 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-73 562	-57 012
Årets avskrivningar enligt plan	-19 925	-16 550
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-93 487	-73 562
Redovisat restvärde vid årets slut	43 263	63 188

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Clifa, fastighetsskötsel	17 263	17 110
Länsförsäkringar	29 644	28 793
Com Hem, Kabel-tv	18 741	18 229
Bredband	5 643	0
	71 291	64 132



**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 933 476	447 800	0	16 485 676
Upplåtelseavgifter	8 087 862	1 252 200	0	6 835 662
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	442 955	-175 979	0	618 934
Summa bundet eget kapital	25 464 293	1 524 021	0	23 940 272
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 030 681	175 979	-492 432	-1 714 228
Årets resultat	-564 778	-564 778	492 432	-492 432
Summa ansamlad förlust	-2 595 459	-388 799	0	-2 206 660
Summa eget kapital	22 868 834	1 135 222	0	21 733 612

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	618 934	720 295
Reservering enligt stadgar	175 605	141 139
Extra reservering 2011	34 653	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-388 237	-242 500
Vid årets slut	442 955	618 934

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,650 %	0	1 457 750	2011-03-01
Stadshypotek AB	4,430 %	1 414 264	1 457 750	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,130 %	3 111 487	3 159 750	2013-09-01
Stadshypotek AB	4,400 %	2 133 868	2 199 863	2012-03-08
Stadshypotek AB	3,450 %	3 900 000	3 940 000	2012-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 559 619	12 215 113	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-242 944	0	
		10 316 675	12 215 113	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 344 899 Kr.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 506	9 000
Värme	55 635	55 000
Vatten	6 326	7 000
Sophämtning	4 241	4 045
Arvoden	43 290	40 000
Sociala avgifter	8 480	12 400
Ränta	30 287	35 400
Semesterlöner	0	2 462
	153 765	165 307

LUND den 11/3 2012



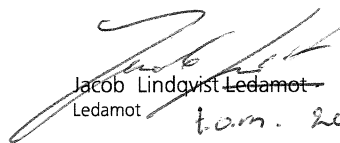
John Christer Bredberg
Ledamot



Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe
Ledamot



Malin Erica Karlsson
Ledamot



Ledamot
t.o.m. 2011-07-31




Peter Hammarberg Ledamot
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2012

Simon Rosic
Intern revisor



Carl Magnus Wetterberg
Intern revisor



FREDRIK SVENSSON
REVISORSSUPPLEANT

Revisionsberättelse för bostadsföreningen 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 2011 års förvaltning.

Lund den 29 mars 2012



Magnus Wetterberg
Intern revisor



Fredrik Svensson
suppleant
intern revisor

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 780 000	1 756 052	1 693 644
Hyror bostäder	340 500	340 824	385 464
Hyror lokaler	6 600	6 600	6 600
Hyror parkering	37 500	37 440	37 440
Bredbandsintäkter	61 800	15 444	0
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	0	4 190	0
	2 226 400	2 160 551	2 123 148
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel, entreprenad	-167 600	-162 300	-166 000
Fastighetskötsel enl beställn	-10 000	-7 819	-10 000
Fastighetskötsel gård beställ	0	-1 257	-5 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-8 022	-8 000
Städning entreprenad	-46 000	-44 430	-45 500
Städning enligt beställning	-10 000	-7 779	0
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-5 678	0
Sotning	0	-17 464	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 557	0
Garage	0	0	-5 000
Gård	-5 000	-6 913	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-3 008	-2 500
Brandskydd	0	-695	0
	-254 100	-269 921	-244 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-28 375	-100 000
Tvättstuga	0	-13 778	0
Entré/trapphus	0	-2 385	0
Lås	0	-2 714	0
VVS	0	-59 553	0
Elinstallationer	0	-3 958	0
Tak	0	-811	0
Fönster	0	-4 375	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	-1 538	0
Garage/parkering	0	-13 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 744	0
Vattenskada	0	-6 633	0
	-125 000	-152 614	-100 000
Periodiskt underhåll			
Balkonger/altaner	-500 000	-520 000	-1 000 000
	-500 000	-520 000	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-62 800	-58 461	-60 400
Värme	-481 600	-411 121	-452 000
Vatten	-80 600	-69 928	-70 500
Sophämtning/renhållning	-49 300	-49 351	-47 500
	-674 300	-588 861	-630 400

Övriga driftskostnader

Försäkring	-30 000	-28 793	-29 000
Kabel-TV	-75 900	-73 684	-71 700
Bredband	0	-16 929	0
	-105 900	-119 406	-100 700

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 900	-74 884	-75 000
	-77 900	-74 884	-75 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	-1 000	-401	-1 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 362	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 764	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-77 500	-74 100	-74 700
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-9 385	-10 000
Administration	-5 000	-4 317	-5 000
Konsultarvode	0	-34 000	0
Föreningsavgifter	-1 100	-1 080	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 520	-5 700
	-103 300	-131 929	-102 400

Personalkostnader

Styrelsearvode	-43 200	-44 240	-41 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 400	-4 650	-2 500
Arbetsgivaravgifter	-14 400	-4 752	-12 800
Övriga personalkostnader	0	2 462	0
	-60 000	-51 180	-56 300

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-111 900	-111 875	-111 875
Förbättringar	-281 400	-281 397	-277 348
Maskiner	-2 400	-7 425	-7 425
Inventarier	-12 500	-12 500	-8 500
	-408 200	-413 197	-405 148

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 308 700 -2 321 992 -2 713 948

RÖRELSERESULTAT

-82 300 -161 441 -590 800

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	7 170	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	231	0
Låneräntor	-397 000	-410 796	-410 000
	-396 000	-403 337	-409 500

RESULTAT

-478 300 -564 778 -1 000 300