

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

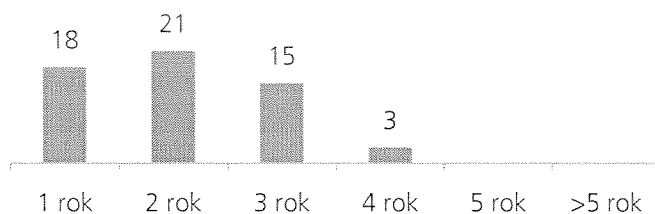
Fastighetens värdeår är 1949.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

---

Föreningslokal  
Snickarrum

---

**Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
El byte stamledningar	2010 - 2010
Planerad åtgärd	År
Balkongreovering	2011

---

**Förvaltning**

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv Bredband och ComHem
Fastighetsskötsel	Clifa
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Webhotell	Crystone AB

---

**Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 17 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Tore Ingvar Emanuelsson	Ordförande	
Kämpe		
Karl Jacob Andreas Lindquist	Sekreterare	
John Christer Bredberg	Kassör	
Boris Ernesto Ramos Estrada	Ledamot	Avflyttad
Johan Peter Hammarberg	Ledamot	Webmaster
Malin Erica Karlsson	Suppleant	
Ethel Birte Cecilia Johansson	Suppleant	

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Boris Ernesto Ramos Estrada

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Simon Rosic	Ordinarie Intern
Dagmar Heuck	Ordinarie Intern

**Valberedning**

Britt Långbergs  
Therese Johansson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-15.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2 hyreslägenheter har av föreningen sålts som bostadsrätter.

Ett diskussionsmöte har hållits för att ge medlemmar och styrelse möjlighet att diskutera ärenden som inte ryms på årsstämman. Styrelsen har som ambition att framöver arrangera två diskussionsmöten per år, det första en månad före årsstämman och ett andra på hösten.

Information till boende anslås numera företrädesvis på hemsida [www.brflobo.se](http://www.brflobo.se), samt på anslagstavlor utanför tvättstugorna.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ytterligare en hyreslägenhet planeras säljas som bostadsrätt under våren.

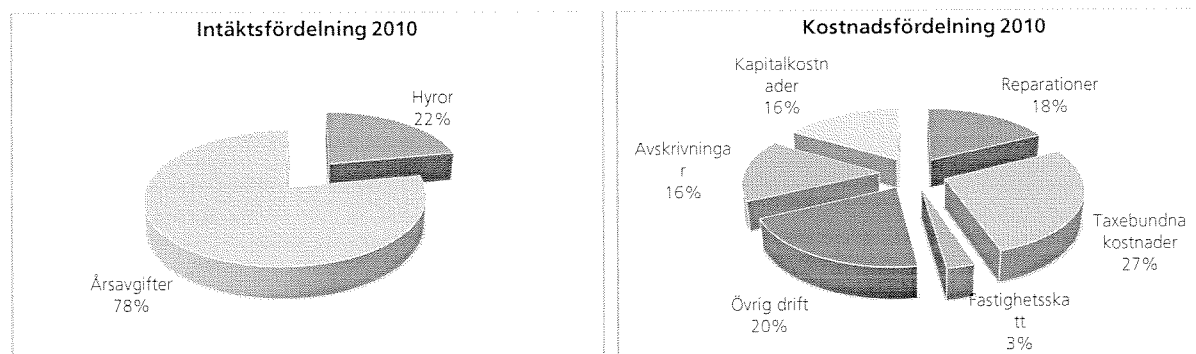
Trivselreglerna har reviderats.

I syfte att försöka sänka de löpande kostnaderna har styrelsen börjat se över föreningens låne- och leverantörs-avtal.

## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-10-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	3 725 kr
Årsavgifter	520 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	140 kr
Taxeboundna kostnader	216 kr
Fastighetsskatt	22 kr
Övrig drift	160 kr
Avskrivningar	124 kr
Kapitalkostnader	130 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3161 kvm bostäder och 125 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	657	611	565	542
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 886	5 386	5 927	5 986
Elkostnad/kvm totalyta	20	14	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	157	138	155	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	22	18

## Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-492 432
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 285 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 139
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-1 919 423</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	386 237
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 533 186</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 108 449	2 081 438
Övriga rörelseintäkter		1 552	12 101
		<b>2 110 001</b>	<b>2 093 539</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-223 347	-190 098
Reparationer		-74 469	-134 936
Periodiskt underhåll		-386 237	-242 500
Taxebundna kostnader		-708 665	-626 318
Övriga driftskostnader		-98 317	-97 668
Fastighetsskatt		-73 459	-72 854
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-131 504	-105 064
Personalkostnader		-74 028	-119 570
Avskrivningar		-408 135	-362 193
		<b>-2 178 161</b>	<b>-1 951 201</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-68 159</b>	<b>142 338</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 533	2 920
Räntekostnader		-425 806	-533 856
		<b>-424 273</b>	<b>-530 936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-492 432</b>	<b>-388 598</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	32 842 269
Maskiner och inventarier	Not 4	63 188
		<u>33 132 617</u>
		<u>17 238</u>
		<b>32 905 457</b>
		<b>33 149 855</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC		3 500
		<u>3 500</u>
		<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>32 908 957</b>	<b>33 153 355</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Skattefordringar		1 855
Övriga fordringar		22 076
Förutbetalda kostnader	Not 5	6 703
		<u>3 701</u>
		<u>80 287</u>
		<b>89 909</b>
		<b>111 526</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB		1 454 800
		<u>1 621 752</u>
		<b>1 454 800</b>
		<b>1 621 752</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 544 709</b>	<b>1 733 278</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 453 666</b>	<b>34 886 633</b>

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 485 676	16 190 500
Upplåtelseavgifter		6 835 662	5 915 838
Fond för yttre underhåll	Not 7	618 934	720 295
		<b>23 940 272</b>	<b>22 826 633</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 714 228	-1 426 991
Årets resultat		-492 432	-388 598
		<b>-2 206 660</b>	<b>-1 815 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 733 612</b>	<b>21 011 044</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 215 113	13 465 500
		<b>12 215 113</b>	<b>13 465 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		182 412	62 991
Upplupna kostnader	Not 9	165 307	173 248
Förutbetalda avgifter och hyror		157 223	173 850
		<b>504 942</b>	<b>410 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>34 453 666</b>	<b>34 886 633</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	15 150 000	15 150 000
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 tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	6,6%	6,6%
Yttre anläggningar	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Värmeanläggning	8,4%	8,4%
Elanläggning	8,33%	8,33%
Soprum/sophus	6,7%	6,7%
Port/säkerhetsdörr	3%	3%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fönster	3%	3%
Tak	3,3%	3,3%
Maskiner	10%	10%
Inventarier	20%	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	2010	2009
<b>ÅRSVAGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 642 809	1 526 507
Hysesintäkter	465 640	554 931
	<b>2 108 449</b>	<b>2 081 438</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	161 050	160 200
Fastighetsskötsel enl beställn	4 940	19 882
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	4 563
Fastighetsskötsel gård beställ	3 713	0
Snöröjning/sandning	6 960	3 744
Städning entreprenad	40 425	0
P-plats	3 750	0
Gård	1 740	900
Förbrukningsmateriel	770	810
	<b>223 347</b>	<b>190 098</b>



### Reparationer

Fastighet förbättringar	0	20 289
Hyseslägenheter	0	46 606
Brf Lägenheter	10 675	1 750
Tvättstuga	9 874	0
Entré/trapphus	0	1 031
Lås	11 861	3 391
VVS	7 966	48 629
Elinstallationer	23 174	719
Fönster	1 677	0
Balkonger/altaner	0	4 313
Garage/parkering	0	40
Skador/klotter/skadegörelse	9 242	0
Vattenskada	0	8 168
	<b>74 469</b>	<b>134 936</b>

### Periodiskt underhåll

Elinstallationer	386 237	0
Mark/gård/utemiljö	0	242 500
	<b>386 237</b>	<b>242 500</b>

### Taxebundna kostnader

El	64 243	47 523
Värme	514 675	455 109
Vatten	82 187	75 693
Sophämtning/renhållning	47 560	47 993
	<b>708 665</b>	<b>626 318</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	28 080	28 080
Kabel-TV	70 237	69 588
	<b>98 317</b>	<b>97 668</b>

### Fastighetsskatt/Kommunal avgift

**73 459**                      **72 854**

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	198	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-2 100
Föreningskostnader	889	3 847
Styrelseomkostnader	1 697	180
Fritids och Trivselkostnader	0	2 414
Förvaltningsarvode	72 136	76 620
Förvaltningsarvoden övriga	20 376	1 277
Administration	5 429	16 766
Konsultarvode	24 300	900
Föreningsavgifter	960	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 520	5 160
	<b>131 504</b>	<b>105 064</b>

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 deltidsanställd varav en man.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	52 342	52 418
Löner och arvoden	14 550	39 450
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	216
Sociala kostnader	7 136	27 486
	<b>74 028</b>	<b>119 570</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	111 875	111 875
Förbättringar	279 710	242 893
Maskiner	7 425	7 425
Inventarier	9 125	0
	<b>408 135</b>	<b>362 193</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**2 178 161**                      **1 951 201**

**Not 3**

**2010-12-31**                      **2009-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	35 069 267	31 221 855
Nyanskaffningar	101 237	3 847 412
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 170 504</b>	<b>35 069 267</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-1 936 650	-1 581 882
Årets avskrivningar enligt plan	-391 585	-354 768
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 328 235</b>	<b>-1 936 650</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**32 842 269**                      **33 132 617**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

5 248 433                      5 248 433

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	20 067 000	19 035 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	10 200 000
	<b>31 267 000</b>	<b>29 235 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	31 200 000	29 200 000
Lokaler	67 000	35 000
	<b>31 267 000</b>	<b>29 235 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	74 250	74 250
Nyanskaffningar	62 500	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 750</b>	<b>74 250</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-57 012	-49 587
Årets avskrivningar enligt plan	-16 550	-7 425
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-73 562</b>	<b>-57 012</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>63 188</b>	<b>17 238</b>

<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Clifa, fastighetsskötsel	17 110	13 350
Länsförsäkringar	28 793	28 080
Com Hem, Kabel-tv	18 229	17 397
VASYD, vatten/avlopp	0	3 500
Förvaltningsarvode	0	17 960
	<b>64 132</b>	<b>80 287</b>

Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 485 676	295 176	0	16 190 500
Upplåtelseavgifter	6 835 662	919 824	0	5 915 838
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	618 934	0	-101 361	720 295
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 940 272</b>	<b>1 215 000</b>	<b>-101 361</b>	<b>22 826 633</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 714 228	0	-287 237	-1 426 991
Årets resultat	-492 432	-391 071	287 237	-388 598
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 206 660</b>	<b>-391 071</b>	<b>0</b>	<b>-1 815 589</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 733 612</b>	<b>823 929</b>	<b>-101 361</b>	<b>21 011 044</b>

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2010	2009
Vid årets början	720 295	579 156
Reservering enligt stadgar	141 139	141 139
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-242 500	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>618 934</b>	<b>720 295</b>


Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,710 %	1 457 750	1 508 750	2011-03-01
Stadshypotek AB	3,710 %	1 457 750	1 508 750	2010-12-31
Stadshypotek AB	4,280 %	3 159 750	3 192 750	2011-09-01
Stadshypotek AB	1,340 %	2 199 863	3 275 250	2011-03-01
Stadshypotek AB	3,450 %	3 940 000	3 980 000	2011-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 215 113</b>	<b>13 465 500</b>	

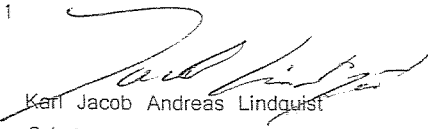
Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	9 000	8 954
Värme	55 000	55 284
Sophämtning	4 045	3 946
Arvoden	40 000	37 719
Sociala avgifter	12 400	18 224
Ränta	35 400	43 659
Vatten	7 000	0
Löner	0	3 000
Semesterlöner	2 462	2 462
	165 307	173 248


LUND den

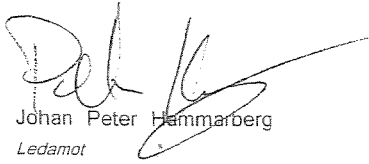
23/3

2011

  
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe  
Ordförande

  
Karl Jacob Andreas Lindquist  
Sekreterare


  
John Christer Bredberg  
Kassör


  
Johan Peter Hammarberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

3 / 4

2011

  
Dagmar Heuck  
Intern revisor

  
Simon Rosic  
Intern revisor

There're Rosic  
vid fullmakt  
för Simon Rosic