

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 2013-09-04 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

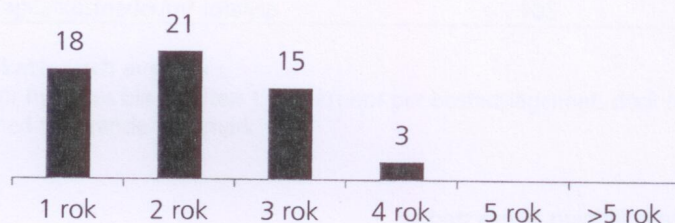
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 225 m², varav 3 225 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Snickartrum

Byggnadens tekniska status Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 51 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

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

Styrelsen

Dan Olof Peter Johansson	Ledamot
Jonas Fredrik Svensson	Ledamot
Johan Erik Herder	Ledamot
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson	Ledamot
Kämpe	
John Christer Bredberg	Ledamot
Hanna Karin Maria Sernbo	Suppleant
Fredrik Amir Kassam	Suppleant
Fredrik Mahdi Amir Emamverdi	Suppleant
Baigi	
Carl Magnus Wetterberg	Revisor
Britt Inger Margareta Östlund	Revisorsuppleant
Dagmar Rosemarie Dorothea Heuck	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe och Dan Olof Peter Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carl Magnus Wetterberg	Ordinarie Intern
Britt Östlund	Suppleant Intern
Dagmar Heuck	Suppleant Intern

Valberedning

Anders Arnebert
Tomas Winkler

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2013-06-05. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vattenmätarna har bytts ut för att minska föreningens fasta kostnader för vatten och avlopp.

Husgrunderna har målats om.

Ett av föreningens lån har skrivits om.

Beslut om att investera i en värmeeffektiviseringsutrustning har tagits. Utrustningen kommer att installeras under Q1 2014.

Räddningstjänsten har gjort genomgång av föreningens systematiska brandskyddsarbete, vilket resulterat i ett protokoll med anmärkningar. Delar av anmärkningarna har åtgärdats under 2013. Resterande anmärkningar åtgärdas under Q1 2014.

Föreningen har låtit upprätta en underhållsplan.

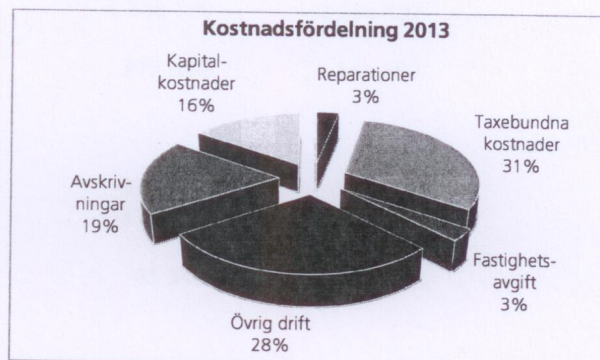
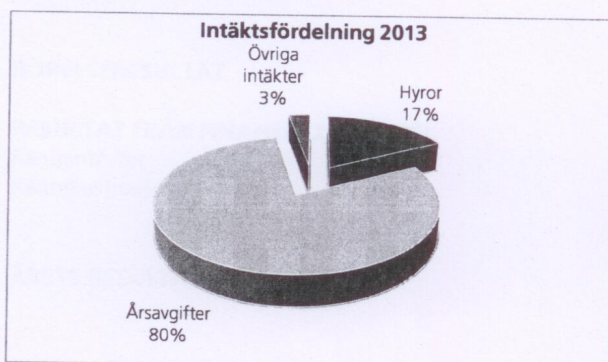
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Installation av värmeeffektiviseringsutrustning sker under Q1 2014.

Omläggning av två av föreningens lån kommer att göras under 2014.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 225 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	623	624	614	657
Hyror/m ² hyresrättsyta	941	784	814	504
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 415	3 609	3 693	4 886
Elkostnad/m ² totalyta	17	27	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	155	138	125	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	16	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	112	125	130

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	41 344
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 657 644
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 983
summa ansamlad förlust	-2 794 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 794 283**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 161 684	2 154 303
Övriga rörelseintäkter		64 173	63 946
		2 225 857	2 218 248
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-257 074	-237 418
Reparationer		-67 522	-62 651
Periodiskt underhåll		0	-548 175
Taxebundna kostnader		-677 632	-643 671
Övriga driftskostnader		-176 271	-172 324
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-68 970	-78 475
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-128 026	-155 732
Personalkostnader		-59 057	-53 531
Avskrivningar		-414 237	-408 160
		-1 848 789	-2 360 137
RÖRELSERESULTAT		377 068	-141 889
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 557	3 483
Räntekostnader		-337 281	-366 734
		-335 724	-363 251
ÅRETS RESULTAT		41 344	-505 140

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	31 662 453
Maskiner och inventarier	Not 4	67 161
		<u>31 729 614</u>
		<u>32 055 725</u>
		32 084 101
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		3 500
		<u>3 500</u>
		<u>3 500</u>
		3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 733 114
		32 087 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Skattefordringar		26 565
Övriga fordringar		521
Förutbetalda kostnader	Not 5	75 145
		<u>102 231</u>
		<u>113 398</u>
		113 398
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB		787 417
		<u>787 417</u>
		<u>920 193</u>
		920 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		889 648
		1 033 591
SUMMA TILLGÅNGAR		32 622 762
		33 121 192

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 933 476	16 933 476
Upplåtelseavgifter		8 087 862	8 087 862
Fond för yttre underhåll	Not 7	177 983	178 352
		25 199 321	25 199 690
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 835 627	-2 330 856
Årets resultat		41 344	-505 140
		-2 794 283	-2 835 996
SUMMA EGET KAPITAL		22 405 038	22 363 694
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 458 155	10 077 973
		9 458 155	10 077 973
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	304 252	240 116
Leverantörsskulder		124 845	124 418
Övriga kortfristiga skulder		1 080	765
Upplupna kostnader	Not 9	157 193	158 462
Förutbetalda avgifter och hyror		172 199	155 764
		759 569	679 525
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		32 622 762	33 121 192
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	6,6	6,6%
Yttre anläggningar	5,0%	5,0%
Tvättstuga	10,0%	10,0%
Värmeanläggning	8,4%	8,4%
Elanläggning	8,33%	8,33%
Soprum/sophus	6,7%	6,7%
Port/säkerhetsdörr	3,0%	3,0%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fönster	3,0%	3,0%
Tak	3,3%	3,3%
Maskiner	10,0%	10,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

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

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	1 779 834	1 783 526
Hysesintäkter	381 851	370 776
	2 161 684	2 154 303

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	165 807	165 235
Fastighetsskötsel beställning	1 357	0
Fastighetsskötsel gård beställning	6 576	5 907
Snöröjning/sandning	7 462	1 698
Städning entreprenad	45 330	45 192
Sotning	12 195	513
Myndighetstillsyn	3 168	0
Gemensamma utrymmen	0	1 030
Garage	0	25
Gård	8 085	10 890
Förbrukningsmateriel	6 880	2 991
Störningsjour och larm	0	3 938
Fordon	215	0
	257 074	237 418

Reparationer

Hyreslägenheter	0	23 504
Brf Lägenheter	8 000	0
Gemensamma utrymmen	1 888	0
Tvättstuga	0	3 718
Entré/trapphus	0	444
Lås	1 975	0
VVS	22 785	3 688
Värmeanläggning/undercentral	0	20 214
Elinstallationer	1 592	0
Tak	0	2 425
Fasad	20 477	0
Fönster	0	481
Skador/klotter/skadegörelse	10 805	8 177
	67 522	62 651

Periodiskt underhåll

Balkonger/altaner	0	548 175
	0	548 175

Taxebundna kostnader

El	54 289	87 927
Värme	498 886	453 432
Vatten	74 809	53 530
Sophämtning/renhållning	48 964	48 782
Grovsopor	683	0
	677 632	643 671

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 352	29 644
Kabel-TV	77 203	74 964
Bredband	67 716	67 716
	176 271	172 324

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

68 970 **78 475**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	0	2 544
Tele och datakommunikation	111	0
Hysesförluster	1 856	0
Föreningskostnader	900	957
Styrelseomkostnader	1 274	419
Fritids och Trivselkostnader	0	160
Förvaltningsarvode	77 458	77 368
Förvaltningsarvoden övriga	8 062	4 938
Administration	8 969	5 151
Korttidsinventarier	0	14 744
Konsultarvode	23 876	43 931
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	128 026	155 732

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	51 538	44 940
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	292	111
Sociala kostnader	7 227	8 480
	59 057	53 531

Avskrivningar

Byggnad	111 875	111 875
Förbättringar	281 397	281 397
Maskiner	0	2 388
Inventarier	20 965	12 500
	414 237	408 160

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 848 789 **2 360 137**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 170 504	35 170 504
Utgående anskaffningsvärde	35 170 504	35 170 504
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 114 779	-2 721 507
Årets avskrivningar enligt plan	-393 272	-393 272
Utgående avskrivning enligt plan	-3 508 051	-3 114 779
Planenligt restvärde vid årets slut	31 662 453	32 055 725
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 248 433	5 248 433
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	20 067 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	11 200 000
	36 400 000	31 267 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	36 400 000	31 200 000
Lokaler	0	67 000
	36 400 000	31 267 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	136 750	136 750
Nyanskaffningar	59 750	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	196 500	136 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-108 375	-93 487
Årets avskrivningar enligt plan	-20 964	-14 888
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-129 339	-108 375
Redovisat restvärde vid årets slut	67 161	28 375
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	32 169	31 352
Kabel-TV	19 735	19 256
Clifa, fastighetsskötsel	13 820	13 812
Bredband	5 643	5 643
Vatten	0	18 148
Städning	3 778	3 777
	75 145	91 988

**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	0	0	16 933 476
Upplåtelseavgifter	8 087 862	0	0	8 087 862
Fond för yttre underhåll	177 983	-369	0	178 352
Summa bundet eget kapital	25 199 321	-369	0	25 199 690
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 835 627	369	-505 140	-2 330 856
Årets resultat	41 344	41 344	505 140	-505 140
Summa ansamlad förlust	-2 794 283	41 713	0	-2 835 996
Summa eget kapital	22 405 038	41 344	0	22 363 694

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	178 352	442 955
Reservering enligt stadgar	177 983	178 352
Extra reservering 2011	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-178 352	-442 955
Vid årets slut	177 983	178 352

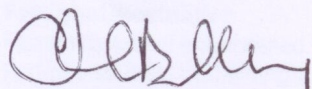
**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

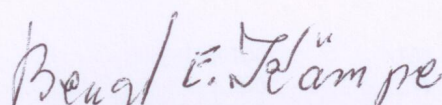
	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,590 %	1 330 522	1 371 674	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,260 %	2 607 193	3 017 435	2016-09-01
Stadshypotek AB	4,400 %	2 002 892	2 068 380	2014-03-01
Stadshypotek AB	3,160 %	3 821 800	3 860 600	2015-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 762 407	10 318 089	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-304 252	-240 116	
		9 458 155	10 077 973	

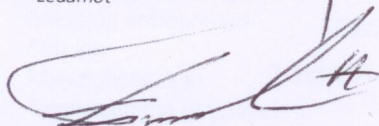
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 241 147 kr.

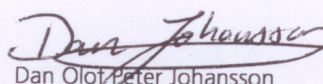
Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	5 684	5 240
Värme	62 806	71 050
Vatten	7 275	0
Sophämtning	0	4 134
Arvoden	45 000	43 290
Sociala avgifter	8 378	8 480
Ränta	24 737	26 268
Revisionsarvode internrevisor	2 500	0
Clifa Service, gård	813	0
	157 193	158 462

LUND den 25/3 2014


John Christer Bredberg
Ledamot

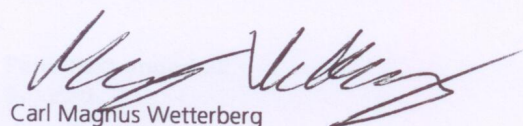

Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe
Ledamot


Johan Erik Herder
Ledamot


Dan Olof Peter Johansson
Ledamot


Jonas Fredrik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013 2014


Carl Magnus Wetterberg
Intern revisor

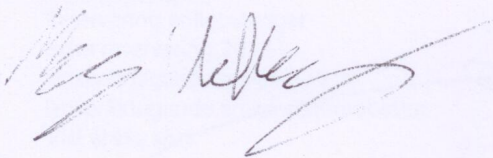
Revisionsberättelse för bostadsföreningen LOBO

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

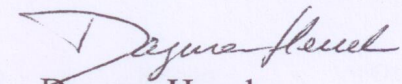
Förslag att årsmötet fastställer resultat och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning.

Lund den 20 mars 2014

Magnus Wetterberg
Intern revisor



Britt Östlund
suppleant
intern revisor



Dagmar Heuck
suppleant
intern revisor