



# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Lobo



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bengt Kämpe       | Ledamot |
| Anders Olén       | Ledamot |
| Anna Andersson    | Ledamot |
| Michael Rosenberg | Ledamot |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Anna Flyme Ahlstrand | Suppleant |
| Urban Jansson        | Suppleant |

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

Sven Anders Mikael Arnebert, Sören Leif Sune Dahlin, Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe, Karin Anna Cecilia Flyme Ahlstrand och Sven Urban Jansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Anders Arnebert                                      Ordinarie Intern  
Sören Dahlin    Suppleant Intern

**Valberedning**

Fredrik Baigi  
Fredrik Kassam

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.  
Extra föreningsstämma hölls 2019-05-28. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Apeln 12             | 2001    | Lund   |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

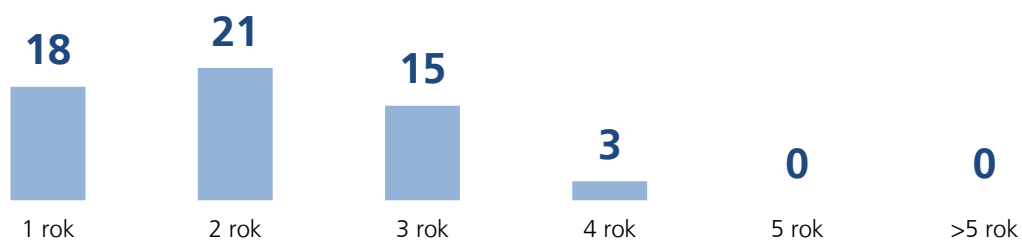
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 266 m<sup>2</sup>, varav 3 225 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 41 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Gemensamhetsutrymmen**

Föreningslokal  
Snickarum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                    | År   | Kommentar                      |
|-------------------------------------|------|--------------------------------|
| Byte av fjärrvärmeväxlare           | 2019 | Åldersskäl                     |
| Underhållsspolning av avloppen      | 2019 | Service                        |
| Solceller på taken                  | 2019 | Energibesparing                |
| Planerat underhåll                  | År   | Kommentar                      |
| Byte tappvattensystem               | 2020 | Tidigarelagt                   |
| Renovering av hyreslägenhets badrum | 2020 | Ej funktionsdugligt badrum     |
| Relining av dagvattenavlopp 19      | 2020 | Trädrötter vuxit in i systemet |
| Byte tappvattensystem               | 2020 | fortsätter under 2020          |
| Byte av källardörrar                | 2020 | Brandskyddskrav                |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

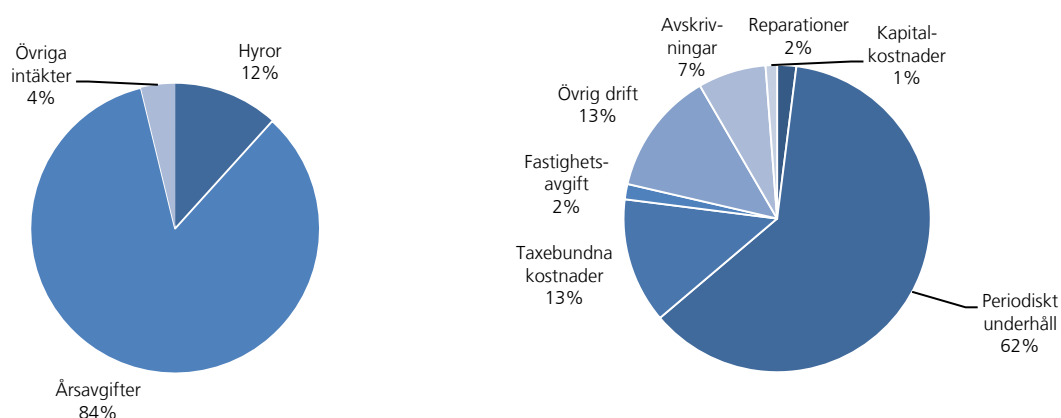
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internet/TV           | Perspektiv Bredband/ComHem          |
| Fastighetsskötsel     | Clifa                               |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Webhotell             | Crystone AB                         |

### Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 650 515</b> | <b>1 051 325</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 2 319 193        | 2 372 927        |
| Finansiella intäkter                       | 31               | 82               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 2 611            | 76 569           |
| Ökning av långfristiga skulder             | 2 340 092        | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 692 671          | 8 178            |
|  | <b>5 354 598</b> | <b>2 457 756</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 465 951        | 1 644 085        |
| Finansiella kostnader                      | 58 020           | 54 573           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 513 000          | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 0                | 159 908          |
|  | <b>5 036 971</b> | <b>1 858 566</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>1 968 141</b> | <b>1 650 515</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>317 627</b>   | <b>599 190</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att minska energiförbrukning och miljösäkra föreningens framtida energitillförsel har solpaneler om 39,6 kWh installerats på taken på föreningens båda hus. Installationen har utförts av Kraftringen som även köper föreningens produktion av el.

Efter upphandling av konsult för projektledning av tappvattenbyte gjordes upphandling av det företag som skall utföra arbetet. Arbetet påbörjades i början av hösten och kommer att fortsätta till maj/juni 2020.

Fjärrvärmeväxlarna i både 17 och 19 byttes ut i början av hösten till modernare och energieffektiva modeller. Dom befintliga fjärrvärmeväxlarna (sedan 2002) började bli utslitna och krävde omfattande reparationer.

För att minska föreningens kostnader och för att öka kvaliteten av den tekniska förvaltningen (yttre & inre skötsel) gjordes under hösten en upphandling av teknisk förvaltning. Från 2020-01-01 kommer Hunneberga Bygg & Anläggning att sköta detta.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st  
Överlåtelse under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99  
Tillkommande medlemmar: 25  
Avgående medlemmar: 27  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 654    | 654   | 623   | 623   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 013  | 998   | 985   | 985   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 403  | 1 623 | 1 676 | 1 731 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 19     | 18    | 20    | 21    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 137    | 135   | 141   | 143   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 26     | 24    | 24    | 23    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 18     | 17    | 20    | 40    |
| Soliditet (%)                            | 74     | 83    | 83    | 82    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 555 | 310   | 267   | -158  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 318  | 2 320 | 2 210 | 2 202 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 225 m<sup>2</sup> bostäder och 41 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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             | 17 758 176              | 0                     | 0  | 17 758 176              |
| Upplåtelseavgifter             | 11 208 162              | 0                     | 0  | 11 208 162              |
| Fond för yttre underhåll       | 673 304                 | 186 652               | 300 000  | 186 652                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>29 639 642</b>       | <b>186 652</b>        | <b>300 000</b>   | <b>29 152 990</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -3 380 279              | -186 652              | 9 747  | -3 203 374              |
| Årets resultat                 | -2 555 359              | -2 555 359            | -309 747   | 309 747                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-5 935 638</b>       | <b>-2 742 011</b>     | <b>-300 000</b>  | <b>-2 893 627</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>23 704 004</b>       | <b>-2 555 359</b>     | <b>0</b>   | <b>26 259 363</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -2 555 359        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 193 627        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-186 652</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-5 935 638</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| <u>673 000</u>    |
| <b>-5 262 638</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 318 053         | 2 319 545         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 140             | 53 382            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 319 193</b>  | <b>2 372 927</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -4 268 551        | -1 440 904        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -113 544          | -120 666          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -83 856           | -82 516           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -350 612          | -364 604          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-4 816 563</b> | <b>-2 008 689</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-2 497 370</b> | <b>364 238</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 31                | 82                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -58 020           | -54 573           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-57 989</b>    | <b>-54 491</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-2 555 359</b> | <b>309 747</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-2 555 359</b> | <b>309 747</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2019-12-31</b>   | <b>2018-12-31</b> |
|--|---------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                     |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                     |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8<br>29 505 700 | 29 856 312        |
| Pågående byggnation                            | Not 9<br>513 000    | 0                 |
| Maskiner                                       | Not 10<br>0         | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 11<br>0         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>30 018 700</b>   | <b>29 856 312</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                     |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12<br>3 500     | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>3 500</b>        | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>30 022 200</b>   | <b>29 859 812</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                     |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                     |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   | 60                  | 81                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 13<br>1 983 010 | 1 667 974         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>1 983 070</b>    | <b>1 668 055</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                     |                   |
| Kassa och bank                                 | 3 000               | 3 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>3 000</b>        | <b>3 000</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>1 986 070</b>    | <b>1 671 055</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>32 008 271</b>   | <b>31 530 867</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 28 966 338        | 28 966 338        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 673 304           | 186 652           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>29 639 642</b> | <b>29 152 990</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -3 380 279        | -3 203 374        |
| Årets resultat                                 |           | -2 555 359        | 309 747           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-5 935 638</b> | <b>-2 893 627</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>23 704 004</b> | <b>26 259 363</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 7 045 711         | 4 705 619         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 045 711</b>  | <b>4 705 619</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 159 908           | 159 908           |
| Leverantörsskulder                             |           | 828 250           | 138 740           |
| Övriga skulder                                 |           | 1 224             | 1 721             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17    | 269 174           | 265 516           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 258 556</b>  | <b>565 885</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>32 008 271</b> | <b>31 530 867</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2019   | 2018   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader               | 200 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 15 år  | 15 år  |
| Yttre anläggningar      | 20 år  | 20 år  |
| Tvättstuga              | 10 år  | 10 år  |
| Elanläggning            | 12 år  | 12 år  |
| Soprum/sophus           | 15 år  | 15 år  |
| Port/säkerhetsdörr      | 33 år  | 33 år  |
| Stambyte                | 40 år  | 40 år  |
| Fönster                 | 33 år  | 33 år  |
| Tak                     | 30 år  | 30 år  |
| Inventarier             | 5 år   | 5 år   |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 959 853        | 1 959 853        |
| Hyror bostäder             | 223 443          | 219 983          |
| Hyror lokaler              | 6 600            | 6 600            |
| Hyror parkering            | 40 320           | 40 320           |
| Hyror förråd               | 900              | 900              |
| Bredbandsintäkter          | 64 152           | 64 152           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 22 752           | 27 733           |
| Öresutjämnning             | 33               | 4                |
|                            | <b>2 318 053</b> | <b>2 319 545</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>          | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | Försäkringsersättning                  | 0                | 4 279            |
|              | Återbäring försäkringsbolag            | 0                | 3 083            |
|              | Övriga intäkter                        | 1 140            | 46 020           |
|              |  | <b>1 140</b>     | <b>53 382</b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 152 020          | 165 840          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 0                | 6 323            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 32 800           | 9 170            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 4 923            | 8 544            |
|              | Städning entreprenad                   | 43 396           | 45 336           |
|              | Städning enligt beställning            | 4 583            | 0                |
|              | Sotning                                | 909              | 0                |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 11 875           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 9 022            | 6 729            |
|              | Gård                                   | 5 812            | 6 753            |
|              | Serviceavtal                           | 4 576            | 6 249            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 365            | 2 398            |
|              |  | <b>261 406</b>   | <b>269 217</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 3 851            |
|              | Tvättstuga                             | 10 255           | 18 874           |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 14 837           |
|              | Lås                                    | 4 488            | 1 523            |
|              | VVS                                    | 50 181           | 10 230           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 5 185            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 5 749            |
|              | Tak                                    | 0                | 3 218            |
|              | Fönster                                | 28 120           | 4 606            |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 1 138            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 2 150            |
|              |  | <b>98 229</b>    | <b>66 176</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 5 126            |
|              | VVS                                    | 0                | 136 349          |
|              | Stambyte                               | 3 012 045        | 0                |
|              |  | <b>3 012 045</b> | <b>141 475</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 61 899           | 58 588           |
|              | Värme                                  | 445 950          | 436 857          |
|              | Vatten                                 | 85 556           | 76 352           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 48 829           | 51 469           |
|              |  | <b>642 234</b>   | <b>623 266</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 38 589           | 37 243           |
|              | Kabel-TV                               | 86 462           | 84 647           |
|              | Bredband                               | 50 787           | 67 716           |
|              |  | <b>175 838</b>   | <b>189 606</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>78 799</b>    | <b>151 164</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>4 268 551</b> | <b>1 440 904</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 150            | 150            |
|              | Juridiska åtgärder              | 6 625          | 0              |
|              | Föreningskostnader              | 1 322          | 3 629          |
|              | Styrelseomkostnader             | 0              | 1 809          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 236            |
|              | Förvaltningsarvode              | 79 682         | 77 275         |
|              | Administration                  | 12 420         | 5 296          |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 18 003         |
|              | Konsultarvode                   | 6 875          | 7 907          |
|              | Tidningar facklitteratur        | 451            | 451            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 020          | 5 910          |
|              |                                 | <b>113 544</b> | <b>120 666</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 67 750        | 71 010        |
|              | Löner                                    | 4 080         | 0             |
|              | Sociala kostnader                        | 12 026        | 11 506        |
|              |  | <b>83 856</b> | <b>82 516</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 111 875        | 111 875        |
|              | Förbättringar        | 238 738        | 249 244        |
|              | Inventarier          | 0              | 3 485          |
|              |                      | <b>350 612</b> | <b>364 604</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 35 230 504        | 35 230 504        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>35 230 504</b> | <b>35 230 504</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -5 374 192        | -5 013 073        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -350 612          | -361 119          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-5 724 804</b> | <b>-5 374 192</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>29 505 700</b> | <b>29 856 312</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 5 248 433         | 5 248 433         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 22 831 000        | 22 400 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 22 400 000        | 20 800 000        |
|               |  | <b>45 231 000</b> | <b>43 200 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 45 200 000        | 43 200 000        |
|               | Lokaler  | 31 000            | 0                 |
|               |  | <b>45 231 000</b> | <b>43 200 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Pågående om- och tillbyggnad                   | 513 000           | 0                 |
|               |  | <b>513 000</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 74 250            | 74 250            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>74 250</b>     | <b>74 250</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -74 250           | -74 250           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-74 250</b>    | <b>-74 250</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>INVENTARIER</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                   |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 122 250           | 122 250           |
|               | Nyanskaffningar                                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>122 250</b>    | <b>122 250</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -122 250          | -118 765          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | 0                 | -3 485            |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-122 250</b>   | <b>-122 250</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 12</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 3 500             | 3 500             |
|               |   | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>Not 13</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 1 133             | 1 133             |
|               | Skattefordran                                     | 16 736            | 19 326            |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 1 965 141         | 1 647 515         |
|               |   | <b>1 983 010</b>  | <b>1 667 974</b>  |

| <b>Not 14</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 186 652           | 186 652           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 186 652           | 186 652           |
|               | Extra reservering 2011              | 300 000           | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -186 652          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>673 304</b>    | <b>186 652</b>    |

| <b>Not 15</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               |  | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Handelsbanken                                  | 0,900 %           | 1 102 930         | 1 138 130         | Rörligt            |
|               | Handelsbanken                                  | 0,900 %           | 1 958 846         | 2 023 958         | Rörligt            |
|               | Handelsbanken                                  | 0,900 %           | 1 643 843         | 1 703 439         | 2022-03-02         |
|               | Handelsbanken                                  | 0,900 %           | 2 500 000         | 0                 | Rörligt            |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>7 205 619</b>  | <b>4 865 527</b>  |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -159 908          | -159 908          |                    |
|               |  |                   | <b>7 045 711</b>  | <b>4 705 619</b>  |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 406 079 kr.

| <b>Not 16</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 16 500 000        | 16 500 000        |

| <b>Not 17</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                      | 59 500            | 62 500            |
|               | Sociala avgifter                             | 9 962             | 9 962             |
|               | Ränta  | 5 480             | 4 105             |
|               | Avgifter och hyror                           | 194 232           | 188 949           |
|               |  | <b>269 174</b>    | <b>265 516</b>    |

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med tappvattenbyte fortskrider under 2020 och beräknas klart i maj/juni 2020. Övriga planerade åtgärder är budgeterade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 19/2 2020



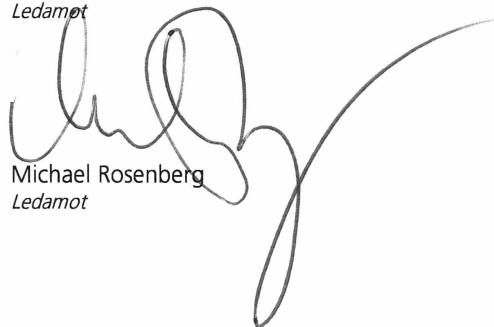
Anna Andersson  
Ledamot



Bengt Kämpe  
Ledamot

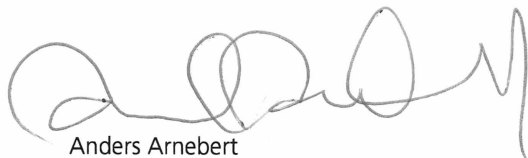


Anders Olén  
Ledamot



Michael Rosenberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/2 2020



Anders Arnebert  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen LOBO

Undertecknad revisor har granskat föreningens förvaltning samt räkenskaperna vilka är fullständigt verifierade och i god ordning. Resultat- och balansräkning överensstämmer med räkenskaperna.

Jag föreslår att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning.

Lund 2020-02-24

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Anders Arnebert  
Intern revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                     | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                       | 1 951 000          | 1 959 853          | 1 959 000          |
| Hyror bostäder                    | 230 000            | 223 443            | 219 000            |
| Hyror lokaler                     | 6 000              | 6 600              | 6 000              |
| Hyror parkering                   | 40 000             | 40 320             | 40 000             |
| Hyror förråd                      | 0                  | 900                | 0                  |
| Bredbandsintäkter                 | 63 000             | 64 152             | 64 000             |
| Avgift andrahandsuthyrning        | 0                  | 22 752             | 0                  |
| Öresutjämning                     | 0                  | 33                 | 0                  |
| Övriga intäkter                   | 0                  | 1 140              | 0                  |
|                                   | <b>2 290 000</b>   | <b>2 319 193</b>   | <b>2 288 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>           |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad      | -173 000           | -152 020           | -173 000           |
| Fastighetskötsel beställning      | -4 000             | 0                  | -3 000             |
| Fastighetskötsel gård beställning | -30 000            | -32 800            | -16 000            |
| Snöröjning/sandning               | -6 000             | -4 923             | -6 000             |
| Städning entreprenad              | -48 000            | -43 396            | -48 000            |
| Städning enligt beställning       | 0                  | -4 583             | 0                  |
| Sotning                           | 0                  | -909               | 0                  |
| Myndighetstillsyn                 | -13 000            | 0                  | 0                  |
| Gemensamma utrymmen               | -3 000             | -9 022             | -1 000             |
| Gård                              | -9 000             | -5 812             | -9 000             |
| Serviceavtal                      | -7 000             | -4 576             | -5 000             |
| Förbrukningsmateriel              | -4 000             | -3 365             | -6 000             |
|                                   | <b>-297 000</b>    | <b>-261 406</b>    | <b>-267 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>               |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar           | -30 000            | 0                  | -30 000            |
| Tvättstuga                        | 0                  | -10 255            | 0                  |
| Lås                               | 0                  | -4 488             | 0                  |
| VVS                               | 0                  | -50 181            | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral      | 0                  | -5 185             | 0                  |
| Fönster                           | 0                  | -28 120            | 0                  |
|                                   | <b>-30 000</b>     | <b>-98 229</b>     | <b>-30 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>       |                    |                    |                    |
| Byggnad                           | -150 000           | 0                  | 0                  |
| Hyreslägenheter                   | -220 000           | 0                  | 0                  |
| Källare                           | -220 000           | 0                  | 0                  |
| VVS                               | -2 905 000         | 0                  | 0                  |
| Stambyte                          | 0                  | -3 012 045         | 0                  |
|                                   | <b>-3 495 000</b>  | <b>-3 012 045</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>       |                    |                    |                    |
| El                                | -61 000            | -61 899            | -67 000            |
| Värme                             | -455 000           | -445 950           | -460 000           |
| Vatten                            | -77 000            | -85 556            | -79 000            |
| Sophämtning/renhållning           | -54 000            | -48 829            | -54 000            |
| Grovsopor                         | 0                  | 0                  | -1 000             |
|                                   | <b>-647 000</b>    | <b>-642 234</b>    | <b>-661 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>     |                    |                    |                    |
| Försäkring                        | -39 000            | -38 589            | -38 000            |
| Kabel-TV                          | -89 000            | -86 462            | -87 000            |
| Bredband                          | -71 000            | -50 787            | -71 000            |
|                                   | <b>-199 000</b>    | <b>-175 838</b>    | <b>-196 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -78 550           | -78 799           | -78 000           |
|  | <b>-78 550</b>    | <b>-78 799</b>    | <b>-78 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Medlemsinformation                               | 0                 | 0                 | -1 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | -1 000            | -150              | -1 000            |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -6 625            | 0                 |
| Föreningskostnader                               | -4 000            | -1 322            | -3 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -2 000            | 0                 | -2 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | 0                 | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -82 000           | -79 682           | -79 000           |
| Administration                                   | -5 000            | -12 420           | -5 000            |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -6 875            | 0                 |
| Tidningar facklitteratur                         | -1 000            | -451              | -1 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -6 020            | -6 000            |
|  | <b>-102 000</b>   | <b>-113 544</b>   | <b>-99 000</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - fastighetsskötsel                          | 0                 | -4 080            | -4 000            |
| Styrelsearvode                                   | -57 000           | -66 250           | -56 000           |
| Revisionsarvode arvoderad                        | 0                 | -1 500            | 0                 |
| Övriga arvoden                                   | -5 000            | 0                 | 0                 |
| Arbetsgivaravgifter                              | -19 000           | -12 026           | -19 000           |
|  | <b>-81 000</b>    | <b>-83 856</b>    | <b>-79 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -112 000          | -111 875          | -112 000          |
| Förbättringar                                    | -237 000          | -238 738          | -250 000          |
|  | <b>-349 000</b>   | <b>-350 612</b>   | <b>-362 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-5 278 550</b> | <b>-4 816 563</b> | <b>-1 772 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-2 988 550</b> | <b>-2 497 370</b> | <b>516 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 31                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -130 000          | -58 020           | -87 000           |
|  | <b>-130 000</b>   | <b>-57 989</b>    | <b>-87 000</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-3 118 550</b> | <b>-2 555 359</b> | <b>429 000</b>    |