

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 och nuvarande stadgar registrerades 2002 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	Lund

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 180 kvadratmeter, varav 3 096 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 84 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 12 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
18	19	15	3	0	1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokal

ev. kommentar

1 st på 60 kvadratmeter på Revingeg 19

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Fönsterbyte	2006 - 2006	Fönster, trappfönster och balkonger
Rörstambyte		Nej
Elstambyte		Nej
Nyinstallation hiss		Nej
Omputsning av fasad	2003 - 2003	Ommålad fasad 030930
Omläggning av tak		Nej
Nytt gårdsbjälklag		Nej
Renovering av balkonger	2005 - 2005	Gjord
Nya balkonger		
Nya ytterdörrar med automatisk dörruppstängning	2003 - 2003	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning - Bengt Kämpe
- Teknisk förvaltning - LTF

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är max två år.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Peter Nilsson	Ledamot
Sven Pontus Sonesson	Ledamot
Lena Margareta Friborn	Ledamot
John Christer Bredberg	Ledamot
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson	Ledamot
Kämpe	
Åsa Cecilia Kroon Sköld	Suppleant
Vahid Haghighi-Khoshkhou	Suppleant

Revisorer

Bo Mårtensson	vald 2005 avflyttad 06	Ordinarie Extern
Kurt Hagberg	omval 2006	Ordinarie Extern

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	560	557	557	548
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 184	6 486	6 076	6 250
Elkostnad/kvm totalyta	15	14	13	13
Värmekostnad/kvm totalyta	131	127	122	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	22	20

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 4 695 152 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Renovering av stammar 2008 genom relining.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-113 308
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 503 781
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 135 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-752 556
----------------------------	----------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 068 485	2 007 873
Övriga rörelseintäkter		57 912	113 007
		2 126 397	2 120 880
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-173 509	-184 659
Reparationer		-233 620	-94 681
Taxebundna kostnader		-568 474	-541 457
Övriga driftskostnader		-85 704	-80 304
Fastighetsskatt		-77 718	-141 455
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-123 188	-95 190
Personalkostnader		-88 806	-122 506
Avskrivningar		-256 983	-254 483
		-1 608 002	-1 514 735
RÖRELSERESULTAT		518 395	606 146
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 696	5 145
Räntekostnader		-635 399	-528 951
		-631 703	-523 806
ÅRETS RESULTAT		-113 308	82 340

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	29 728 594	29 878 152
Maskiner och inventarier	Not 4	32 088	39 513
		<u>29 760 682</u>	<u>29 917 665</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 764 182	29 921 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		6 101	1 558
Skattefordringar		17 817	0
Övriga fordringar		3 949	3 847
Förutbetalda kostnader	Not 5	56 454	15 721
		<u>84 321</u>	<u>21 126</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 031 179	509 408
		<u>1 031 179</u>	<u>509 408</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 115 500	530 534
SUMMA TILLGÅNGAR		30 879 682	30 451 699

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 446 800	14 075 300
Upplåtelseavgifter		1 475 738	1 222 238
Fond för yttre underhåll	Not 7	438 017	302 550
		16 360 555	15 600 088
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-639 248	-586 120
Årets resultat		-113 308	82 340
		-752 556	-503 781
SUMMA EGET KAPITAL		15 607 999	15 096 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 818 250	15 067 250
		14 818 250	15 067 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	147 000	45 000
Leverantörsskulder		60 227	11 326
Skatteskulder		0	5 858
Övriga kortfristiga skulder		1 438	1 375
Upplupna kostnader	Not 9	128 610	122 363
Förutbetalda avgifter och hyror		116 158	102 220
		453 433	288 142
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		30 879 682	30 451 699
Ställda säkerheter			
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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	6,60%	6,60%
Yttre anläggningar	5,00%	5,00%
Tvättstuga	10,00%	0,00%
Värmeanläggning	8,40%	8,40%
Soprum/sophus	6,70%	6,70%
Port/säkerhetsdörr	3,00%	3,00%
Fönster	3,00%	3,00%
Maskiner	10,00%	10,00%

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

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 354 678	1 297 682
Hysesintäkter	713 807	710 191
	2 068 485	2 007 873
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	150 382	145 696
Fastighetsskötsel enl beställn	18 621	22 046
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	8 727
Snöröjning	1 026	1 338
Gård	0	3 524
Förbrukningsmateriel	3 480	3 328
	173 509	184 659

Reparationer		
Hyseslägenheter	33 559	17 747
Tvättstuga	3 685	40 555
Källare	14 972	0
Lås	953	2 765
VVS	17 439	16 113
Elinstallationer	3 457	17 501
Tak	62 750	0
Gård	2 054	0
Markanläggning	39 375	0
Skador	21 657	0
Vattenskada	33 719	0
	233 620	94 681
Taxebundna kostnader		
El	46 377	46 007
Värme	417 833	404 925
Vatten	60 447	57 876
Renhållning	40 490	32 649
Klottersanering	3 327	0
	568 474	541 457
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 798	21 611
Kabel-TV/Satellit-TV	62 906	58 693
	85 704	80 304
Fastighetsskatt	77 718	141 455
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	0	326
Telekommunikation	0	562
Föreningskostnader	968	0
Styrelsemöten	618	0
Styrelseomkostnader	165	0
Stämman	2 563	1 551
Fritid (ute)	0	225
Trivselkostnader (inne)	2 199	1 976
Förvaltningsarvode	64 856	62 222
Arvode SBC övrigt	18 212	18 847
Administration	2 247	744
Kopiering	0	1 778
Korttidsinventarier	1 700	0
Konsultarvode	22 500	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 160	5 160
Bidrag och gåvor	2 001	1 800
	123 188	95 190

Anställda och personalkostnader
Föreningen har haft en deltidsanställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	40 275	55 000
Löner och arvoden	28 800	43 250
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	31	0
Sociala kostnader	19 700	24 256
	88 806	122 506

Avskrivningar

Byggnad	111 875	111 875
Förbättringar	137 683	135 183
Maskiner	7 425	7 425
	256 983	254 483

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 608 002** **1 514 735**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	30 938 105	28 999 267
Nyanskaffningar	100 000	1 938 838
Utgående anskaffningsvärde	31 038 105	30 938 105

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 059 953	-812 895
Årets avskrivningar enligt plan	-249 558	-247 058
Utgående avskrivning enligt plan	-1 309 511	-1 059 953

Planenligt restvärde vid årets slut

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	20 020 000	11 735 000
Taxeringsvärde mark	1 020 000	7 742 000
	21 040 000	19 477 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	19 000 000	19 342 000
Lokaler	135 000	135 000
	19 135 000	19 477 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-34 737	-27 312
Årets avskrivningar enligt plan	-7 425	-7 425
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 162	-34 737

Redovisat restvärde vid årets slut

	32 088	39 513
--	---------------	---------------

Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2007-12-31	2006-12-31
LTF, fastighetskötsel	13 344	0
Länsförsäkringar	26 647	0
Com Hem, Kabel-tv	16 463	15 721
	56 454	15 721

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 446 800	371 500	0	14 075 300
Upplåtelseavgifter	1 475 738	253 500	0	1 222 238
Fond för yttre underhåll enligt not	438 017	135 467	0	302 550
Summa bundet eget kapital	16 360 555	760 467	0	15 600 088
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-639 248	-135 467	82 340	-586 120
Årets resultat	-113 308	-113 308	-82 340	82 340
Summa fritt eget kapital	-752 556	-248 775	0	-503 781
Summa eget kapital	15 607 999	511 692	0	15 096 307

	2007	2006
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	302 550	172 782
Reservering enligt stadgar	135 467	129 768
Vid årets slut	438 017	302 550

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	
Stadshypotek AB	3,71 %	1 610 750	1 661 750	2010-12-01
Stadshypotek AB	3,71 %	1 610 750	1 661 750	2010-12-01
Stadshypotek AB	4,87 %	4 000 000	4 000 000	rörlig rta
Stadshypotek AB	4,27 %	3 300 000	3 300 000	rörlig rta
Stadshypotek AB	4,28 %	3 258 750	3 291 750	2011-09-01
Stadshypotek AB	4,27 %	1 185 000	1 197 000	rörlig rta
Summa skulder till kreditinstitut		14 965 250	15 112 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-147 000	-45 000	
		14 818 250	15 067 250	

Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna arvoden	45 100	46 000
Beräknade upplupna sociala avg	12 600	12 880
Upplupna räntekostnader	63 539	59 812
	121 239	118 692

LUND den 4 / 4 2008



John Christer Bredberg
Ledamot



Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe
Ledamot



CECILIE SKÖLD
Ledamot



Ulf Peter Nilsson
Ledamot



FRIDA KARELD
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2008

DAGMAR HEUCK
Extern revisor

HÅKAN LINDAHL
EXTERN REVISOR