

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1994-01-27 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Apeln *12	2001	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

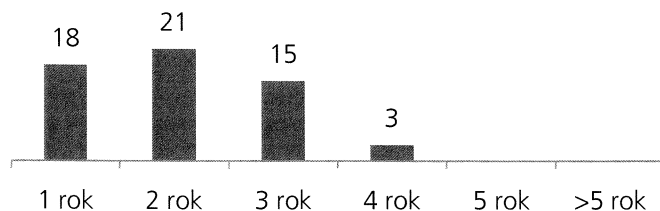
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 286 kvadratmeter, varav 3 225 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 61 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Föreningslokal
Snickarrum

Byggnadens tekniska status

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 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Svensson	Ledamot
Dan Johansson	Ledamot
Malin Erica Kalitta	Ledamot
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson	Ledamot
Kämpe	
John Christer Bredberg	Ledamot

Fredrik Emamverdi Baigi	Suppleant
Gunilla Sourander Gombrii	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Christer Bredberg, Malin Erica Kalitta och Fredrik Svensson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dagmar Heuck	Ordinarie Intern
Carl Magnus Wetterberg	Ordinarie Intern

Valberedning

Fredrik Kassam
Anders Arnebert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Balkongreovering Revingegatan 17 är avslutat.

Planteringar mellan husen.

Nya trädgårdsmöbler.

Skrivit om ett lån på två år med 2,59% ränta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Förhandlar om kontrakt med leverantörer för att minska kostnader i föreningen.

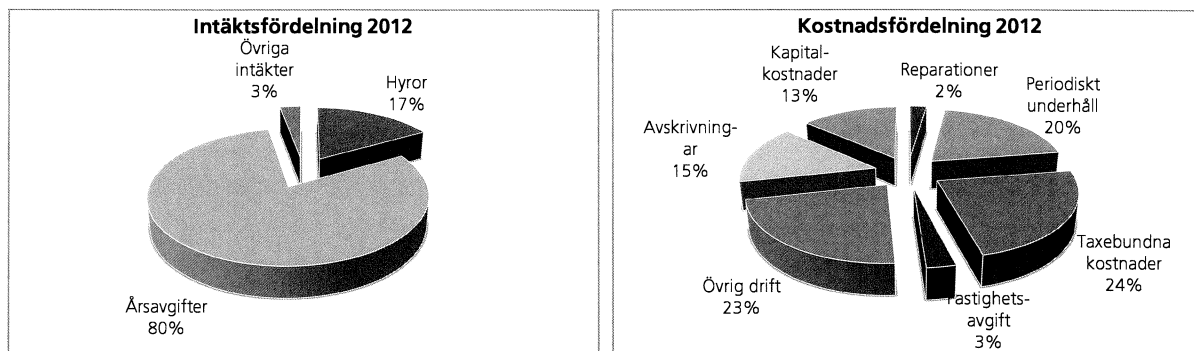
Inget planerat jobb för trädgården.

Inga stora renoveringsjobb inplanerade.

Ett av våra större lån på 3 040 948kr skall skrivas om i september.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 225 kvm bostäder och 61 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	624	614	657	611
Hyror/kvm hyresrättsyta	784	814	504	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 609	3 693	4 886	5 386
Elkostnad/kvm totalyta	27	18	20	14
Värmekostnad/kvm totalyta	138	125	157	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	21	25	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	112	125	130	162

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-505 140
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 152 504
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 352
summa ansamlad förlust	-2 835 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	178 352
att i ny räkning överförs	-2 657 644

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 154 303	2 140 916
Övriga rörelseintäkter		63 946	19 635
		2 218 248	2 160 551
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-237 418	-269 921
Reparationer		-62 651	-152 614
Periodiskt underhåll		-548 175	-520 000
Taxebundna kostnader		-643 671	-588 861
Övriga driftskostnader		-172 324	-119 406
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-78 475	-74 884
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-155 732	-131 929
Personalkostnader		-53 531	-51 180
Avskrivningar		-408 160	-413 197
		-2 360 137	-2 321 992
RÖRELSERESULTAT		-141 889	-161 441
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 483	7 459
Räntekostnader		-366 734	-410 796
		-363 251	-403 337
ÅRETS RESULTAT		-505 140	-564 778

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	32 055 725
Maskiner och inventarier	Not 4	28 375
		<u>32 448 997</u>
		<u>43 263</u>
		32 084 101
		32 492 260
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		3 500
		<u>3 500</u>
		3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 087 601
		32 495 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		3 973
Skattefordringar		1 855
Övriga fordringar		17 060
Förutbetalda kostnader	Not 5	376
		91 989
		<u>20 651</u>
		<u>3 932</u>
		<u>71 291</u>
		113 398
		97 729
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		0
SBC klientmedel i SHB		920 193
		<u>400 000</u>
		<u>851 222</u>
		920 193
		1 251 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 033 591
		1 348 951
SUMMA TILLGÅNGAR		33 121 192
		33 844 711

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	178 352	442 955
		25 199 690	25 464 293
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 330 856	-2 030 681
Årets resultat		-505 140	-564 778
		-2 835 996	-2 595 459
SUMMA EGET KAPITAL		22 363 694	22 868 834
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 077 973	10 316 675
		10 077 973	10 316 675
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	240 116	242 944
Leverantörsskulder		124 418	88 099
Övriga kortfristiga skulder		765	0
Upplupna kostnader	Not 9	158 462	153 765
Förutbetalda avgifter och hyror		155 764	174 395
		679 525	659 203
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		33 121 192	33 844 711
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	16 500 000	16 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
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	2012	2011
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	1 783 526	1 756 052
Hysesintäkter	370 776	384 864
	2 154 303	2 140 916

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	165 235	162 300
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	7 819
Fastighetsskötsel gård beställning	5 907	1 257
Snöröjning/sandning	1 698	8 022
Städning entreprenad	45 192	44 430
Städning enligt beställning	0	7 779
Mattvätt/Hyrmattor	0	5 678
Sotning	513	17 464
Gemensamma utrymmen	1 030	4 557
Garage	25	0
Gård	10 890	6 913
Förbrukningsmateriel	2 991	3 008
Störningsjour och larm	3 938	0
Brandskydd	0	695
	237 418	269 921

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	28 375
Hyreslägenheter	23 504	0
Tvättstuga	3 718	13 778
Entré/trapphus	444	2 385
Lås	0	2 714
VVS	3 688	59 553
Värmeanläggning/undercentral	20 214	0
Elinstallationer	0	3 958
Tak	2 425	811
Fönster	481	4 375
Mark/gård/utemiljö	0	1 538
Garage/parkering	0	13 750
Skador/klotter/skadegörelse	8 177	14 744
Vattenskada	0	6 633
	62 651	152 614

Periodiskt underhåll

Balkonger/altaner	548 175	520 000
	548 175	520 000

Taxebundna kostnader

El	87 927	58 461
Värme	453 432	411 121
Vatten	53 530	69 928
Sophämtning/renhållning	48 782	49 351
	643 671	588 861

Övriga driftskostnader

Försäkring	29 644	28 793
Kabel-TV	74 964	73 684
Bredband	67 716	16 929
	172 324	119 406

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

78 475 **74 884**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	2 544	0
Tele och datakommunikation	0	401
Föreningskostnader	957	1 362
Styrelseomkostnader	419	1 764
Fritids och Trivselkostnader	160	0
Förvaltningsarvode	77 368	74 100
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	9 385
Administration	5 151	4 317
Korttidsinventarier	14 744	0
Konsultarvode	43 931	34 000
Föreningsavgifter	0	1 080
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	155 732	131 929

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	44 940	48 890
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	111	0
Sociala kostnader	8 480	4 752
Övriga personalkostnader	0	-2 462
	53 531	51 180

Avskrivningar

Byggnad	111 875	111 875
Förbättringar	281 397	281 397
Maskiner	2 388	7 425
Inventarier	12 500	12 500
	408 160	413 197

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 360 137 **2 321 992**

Not 3

2012-12-31 **2011-12-31**

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	-2 721 507	-2 328 235
Årets avskrivningar enligt plan	-393 272	-393 272
Utgående avskrivning enligt plan	-3 114 779	-2 721 507

Planenligt restvärde vid årets slut

32 055 725 **32 448 997**

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

Taxeringsvärde

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

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

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

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	136 750	136 750
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	136 750	136 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-93 487	-73 562
Årets avskrivningar enligt plan	-14 888	-19 925
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 375	-93 487
Redovisat restvärde vid årets slut	28 375	43 263

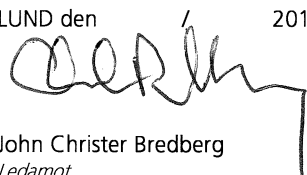
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Clifa, fastighetsskötsel	13 812	17 263
Länsförsäkringar	31 352	29 644
Com Hem, Kabel-tv	19 256	18 741
Bredband	5 643	5 643
Vatten	18 148	0
Städning	3 777	0
	91 988	71 291

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	16 933 476	0	0	16 933 476
Upplåtelseavgifter	8 087 862	0	0	8 087 862
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	178 352	178 352	-442 955	442 955
Summa bundet eget kapital	25 199 690	178 352	-442 955	25 464 293
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 330 856	264 603	-564 778	-2 030 681
Årets resultat	-505 140	-505 140	564 778	-564 778
Summa ansamlad förlust	-2 835 996	-240 537	0	-2 595 459
Summa eget kapital	22 363 694	-62 185	-442 955	22 868 834
Not 7		2012	2011	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		442 955	618 934	
Reservering enligt stadgar		178 352	175 605	
Extra reservering 2011		0	34 653	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-442 955	-386 237	
Vid årets slut		178 352	442 955	
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	2,590 %	1 371 674	1 414 264	2014-12-03
Stadshypotek AB	3,130 %	3 017 435	3 111 487	2013-09-01
Stadshypotek AB	4,400 %	2 068 380	2 133 868	2014-03-08
Stadshypotek AB	3,160 %	3 860 600	3 900 000	2015-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 318 089	10 559 619	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 116	-242 944	
		10 077 973	10 316 675	

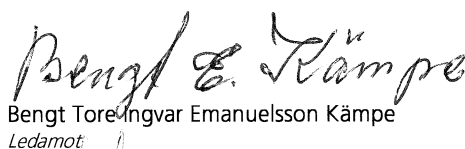
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 117 509 Kr.

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 240	5 506
Värme	71 050	55 635
Sophämtning	4 134	4 241
Arvoden	43 290	43 290
Sociala avgifter	8 480	8 480
Ränta	26 268	30 287
Vatten	0	6 326
	158 462	153 765

LUND den 15 / 2013



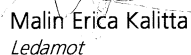
John Christer Bredberg
Ledamot



Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe
Ledamot



Dan Johansson
Ledamot



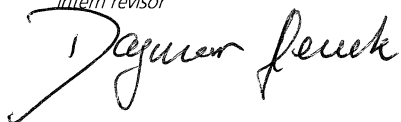
Malin Erica Kalitta
Ledamot



Fredrik Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 2013

Dagmar Heuck
Intern revisor



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.

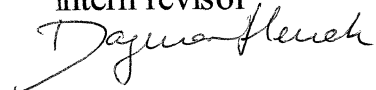
Förslag att årsmötet fastställer resultat och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2012 års förvaltning.

Lund den 26 mars 2013

Magnus Wetterberg
Intern revisor



Dagmar Heuck
suppleant
intern revisor



BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 779 800	1 783 526	1 780 000
Hyror bostäder	342 100	328 036	340 500
Hyror lokaler	6 600	6 600	6 600
Hyror parkering	34 300	36 140	37 500
Bredbandsintäkter	61 800	61 776	61 800
Öresutjämning	0	13	0
Övriga intäkter	0	2 157	0
	2 224 600	2 218 248	2 226 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel, entreprenad	-179 800	-165 235	-167 600
Fastighetskötsel enligt beställning	-3 000	0	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	-5 907	0
Snöröjning/sandning	-5 000	-1 698	-8 000
Städning entreprenad	-46 000	-45 192	-46 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-5 000
Sotning	-17 000	-513	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 030	0
Garage	0	-25	0
Gård	-6 000	-10 890	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 991	-2 500
Störningsjour och larm	-4 000	-3 938	0
	-269 800	-237 418	-254 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-100 000
Hyseslägenheter	0	-23 504	0
Tvättstuga	0	-3 718	0
Entré/trapphus	0	-444	0
VVS	0	-3 688	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 214	0
Tak	0	-2 425	0
Fönster	0	-481	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-25 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 177	0
	-50 000	-62 651	-125 000
Periodiskt underhåll			
Balkonger/altaner	0	-548 175	-500 000
	0	-548 175	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-66 000	-87 927	-62 800
Värme	-440 000	-453 432	-481 600
Vatten	-79 900	-53 530	-80 600
Sophämtning/renhållning	-50 200	-48 782	-49 300
	-636 100	-643 671	-674 300

Övriga driftskostnader

Försäkring	-30 200	-29 644	-30 000
Kabel-TV	-76 500	-74 964	-75 900
Bredband	-69 000	-67 716	0
	-175 700	-172 324	-105 900

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 600	-78 475	-77 900
	-81 600	-78 475	-77 900

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	-2 500	-2 544	0
Tele och datakommunikation	-500	0	-1 000
Föreningskostnader	-1 500	-957	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-419	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-160	0
Förvaltningsarvode	-79 300	-77 368	-77 500
Förvaltningsarvodena övriga	-5 000	-4 938	-10 000
Administration	-3 000	-5 151	-5 000
Korttidsinventarier	-15 000	-14 744	0
Konsultarvode	0	-43 931	0
Föreningsavgifter	-1 000	0	-1 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 520	-5 700
	-114 300	-155 732	-103 300

Personalkostnader

Styrelsearvode	-44 300	-41 040	-43 200
Revisionsarvode arvoderad	-4 700	-2 250	-2 400
Övriga arvoden	0	-1 650	0
Bilersättning skattefri	0	-111	0
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-8 480	-14 400
	-54 000	-53 531	-60 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-111 900	-111 875	-111 900
Förbättringar	-281 400	-281 397	-281 400
Maskiner	0	-2 388	-2 400
Inventarier	-12 500	-12 500	-12 500
	-405 800	-408 160	-408 200

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 787 300 -2 360 137 -2 308 700

RÖRELSERESULTAT

437 300 -141 889 -82 300

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	3 337	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	132	0
Låneräntor	-360 000	-366 734	-397 000
	-359 000	-363 251	-396 000

RESULTAT

78 300 -505 140 -478 300