

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-01 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

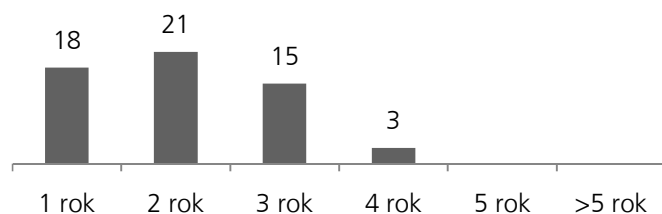
Fastighetens värdeår är 1949.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	
Föreningslokal	60 kvm

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2008	Stamreovering (Proline-metoden)

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv Bredband och ComHem
Clifa	Fastighetskötsel
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 49 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Tore Ingvar Emanuelsson	Ordförande	
Kämpe		
John Christer Bredberg	Kassör	
Frida Grete Elida Kareld	Ledamot	Avflyttad
Ulf Peter Nilsson	Ledamot	Hoppat av
Åsa Cecilia Kroon Sköld	Sekreterare	Avflyttad
Boris Ernesto Ramos Estrada	Suppleant	
Ole Niklas Kronborg Pettersson	Suppleant	Avflyttad

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ethel Johansson	Ordinarie Intern
Dagmar Heuck	Ordinarie Intern

### Valberedning

Lisa Långbergs	
Maud Gustavsson	
Christer Bredberg	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-16.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nytt tak båda husen, färdigt maj 2009.  
Havrerat avloppsledning 17.  
Ny asfalt framför 17.

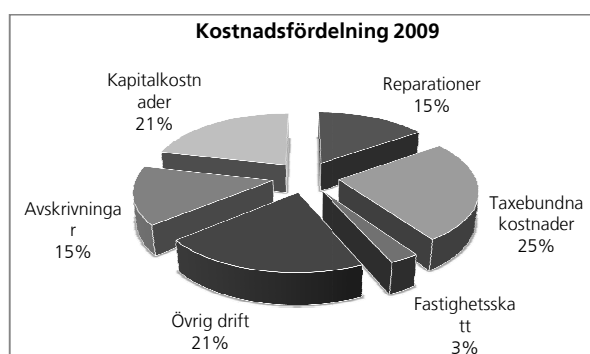
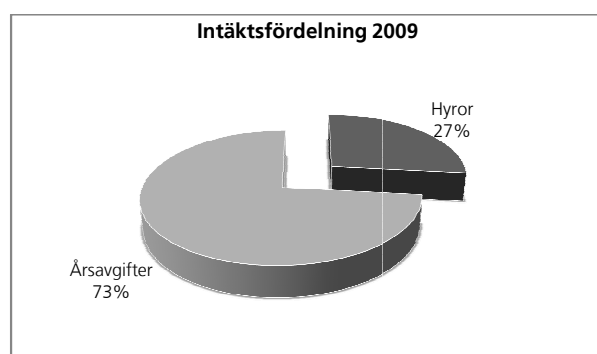
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Elstambyte i båda husen 17-19.  
Trapphus-källare-vind.  
Även till mätartavla i lägenhet.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-04-01 med 4,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	4 439 kr
Årsavgifter	483 kr
Övriga intäkter	4 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	115 kr
Taxebundna kostnader	191 kr
Fastighetsskatt	22 kr
Övrig drift	156 kr
Avskrivningar	110 kr
Kapitalkostnader	162 kr

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3161 kvm bostäder och 125 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	565	542	519
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 386	5 927	5 986	6 045
Elkostnad/kvm totalyta	14	15	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta	138	155	127	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	18	18

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-388 598
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 285 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 139
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 815 589</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

242 500
<b>-1 573 089</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 081 438	2 071 369
Övriga rörelseintäkter		12 101	19 058
		<b>2 093 539</b>	<b>2 090 427</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-190 098	-209 700
Reparationer		-134 936	-286 742
Periodiskt underhåll		-242 500	-18 501
Taxebundna kostnader		-626 318	-669 154
Övriga driftskostnader		-97 668	-100 785
Fastighetsskatt		-72 854	-68 750
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-105 064	-101 325
Personalkostnader		-119 570	-102 054
Avskrivningar		-362 193	-264 483
		<b>-1 951 201</b>	<b>-1 821 495</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>142 338</b>	<b>268 932</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 920	35 029
Räntekostnader		-533 856	-696 118
		<b>-530 936</b>	<b>-661 089</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-388 598</b>	<b>-392 157</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	33 132 617	29 639 973
Pågående byggnation	Not 4	0	1 327 049
Maskiner och inventarier	Not 5	17 238	24 663
		<b>33 149 855</b>	<b>30 991 685</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 153 355</b>	<b>30 995 185</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 855	2 165
Skattefordringar		22 681	26 785
Övriga fordringar		6 703	2 944
Förutbetalda kostnader	Not 6	80 287	64 698
		<b>111 526</b>	<b>96 592</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		1 621 752	888 364
		<b>1 621 752</b>	<b>888 364</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 733 278</b>	<b>984 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 886 633</b>	<b>31 980 140</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 190 500	14 906 600
Upplåtelseavgifter		5 915 838	2 583 938
Fond för yttre underhåll	Not 8	720 295	579 156
		<b>22 826 633</b>	<b>18 069 694</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 426 991	-893 695
Årets resultat		-388 598	-392 157
		<b>-1 815 589</b>	<b>-1 285 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 011 044</b>	<b>16 783 842</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	13 465 500	14 818 250
		<b>13 465 500</b>	<b>14 818 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		62 991	134 475
Övriga kortfristiga skulder		0	1 513
Upplupna kostnader	Not 10	173 248	129 601
Förutbetalda avgifter och hyror		173 850	112 459
		<b>410 089</b>	<b>378 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>34 886 633</b>	<b>31 980 140</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	15 150 000	15 150 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	6,60%	6,60%
Yttre anläggningar	5,00%	5,00%
Tvättstuga	10,00%	10,00%
Värmeanläggning	8,40%	8,40%
Elanläggning	8,33%	8,33%
Soprum/sophus	6,70%	6,70%
Port/säkerhetsdörr	3,00%	3,00%
Stambyte	2,5%	
Fönster	3,00%	3,00%
Tak	3,33%	
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.

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 526 507	1 411 390
Hysesintäkter	554 931	659 979
	<b>2 081 438</b>	<b>2 071 369</b>

Not 2	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	160 200	158 994
Fastighetsskötsel enl beställn	19 882	12 886
Fastighetsskötsel gård entrepr	4 563	0
Fastighetsskötsel gård beställ	0	2 156
Snöröjning/sandning	3 744	1 289
Myndighetstillsyn	0	33 000
Gård	900	0
Förbrukningsmateriel	810	1 375
	<b>190 098</b>	<b>209 700</b>



### Reparationer

Fastighet förbättringar	20 289	0
Hyreslägenheter	46 606	32 297
Brf Lägenheter	1 750	13 058
Tvättstuga	0	16 207
Entré/trapphus	1 031	0
Lås	3 391	5 188
VVS	48 629	73 150
Elinstallationer	719	33 222
Tak	0	108 848
Balkonger/altaner	4 313	0
Mark/gård/utemiljö	0	350
Garage/parkering	40	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 458
Vattenskada	8 168	8 880
	<b>134 936</b>	<b>286 742</b>

### Periodiskt underhåll

VVS	0	18 501
Mark/gård/utemiljö	242 500	0
	<b>242 500</b>	<b>18 501</b>

### Taxebundna kostnader

El	47 523	49 909
Värme	455 109	507 738
Vatten	75 693	70 695
Sophämtning/renhållning	47 993	0
Renhållning	0	40 812
	<b>626 318</b>	<b>669 154</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	28 080	26 647
Självrisk	0	8 200
Kabel-TV	69 588	65 938
	<b>97 668</b>	<b>100 785</b>

### Fastighetsskatt/Kommunal avgift

**72 854**                      **68 750**

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	-2 100	2 100
Föreningskostnader	3 847	393
Styrelsemöten	0	1 005
Styrelseomkostnader	180	0
Stämman	0	1 541
Fritids och Trivselkostnader	2 414	0
Förvaltningsarvode	76 620	66 454
Arvode SBC övrigt	0	14 017
Juridik	0	4 625
Förvaltningsarvoden övriga	1 277	0
Administration	16 766	3 435
Övriga förvaltningskostnader	0	355
Konsultarvode	900	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 160	5 160
Bidrag och gåvor	0	2 240
	<b>105 064</b>	<b>101 325</b>

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 deltidsanställd varav en man.

### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	52 418	35 000
Löner och arvoden	39 450	50 732
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	216	450
Sociala kostnader	27 486	15 872
	<b>119 570</b>	<b>102 054</b>

### Avskrivningar

Byggnad	111 875	111 875
Förbättringar	242 893	145 183
Maskiner	7 425	7 425
	<b>362 193</b>	<b>264 483</b>

### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

**1 951 201**                      **1 821 495**

### Not 3

**2009-12-31**                      **2008-12-31**

### BYGGNADER OCH MARK

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	31 221 855	31 038 105
Nyanskaffningar	3 847 412	183 750
	<b>35 069 267</b>	<b>31 221 855</b>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 581 882	-1 309 511
Årets avskrivningar enligt plan	-354 768	-257 058
	<b>-1 936 650</b>	<b>-1 566 569</b>

#### Planenligt restvärde vid årets slut

**33 132 617**                      **29 639 973**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

5 248 433                      5 248 433

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 035 000	19 035 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
	<b>29 235 000</b>	<b>29 235 000</b>

#### Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	29 200 000	29 200 000
Lokaler	35 000	35 000
	<b>29 235 000</b>	<b>29 235 000</b>

### Not 4

**2009-12-31**                      **2008-12-31**

### PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	1 327 049
	<b>0</b>	<b>1 327 049</b>

<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-49 587	-42 162
Årets avskrivningar enligt plan	-7 425	-7 425
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-57 012</b>	<b>-49 587</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>17 238</b>	<b>24 663</b>

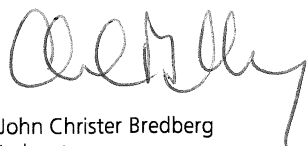
<b>Not 6</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Clifa, fastighetsskötsel	13 350	13 350
Länsförsäkringar	28 080	28 080
Com Hem, Kabel-tv	17 397	17 397
VASYD, vatten/avlopp	3 500	5 871
Förvaltningsarvode	17 960	0
	<b>80 287</b>	<b>64 698</b>

<b>Not 7</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 190 500	1 283 900	0	14 906 600
Upplåtelseavgifter	5 915 838	3 331 900	0	2 583 938
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	720 295	141 139	0	579 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>22 826 633</b>	<b>4 756 939</b>	<b>0</b>	<b>18 069 694</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 426 991	-141 139	-392 157	-893 695
Årets resultat	-388 598	-388 598	392 157	-392 157
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 815 589</b>	<b>-529 737</b>	<b>0</b>	<b>-1 285 852</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 011 044</b>	<b>4 227 202</b>	<b>0</b>	<b>16 783 842</b>

<b>Not 8</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>579 156</b>	<b>438 017</b>
Reservering enligt stadgar	141 139	141 139
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>720 295</b>	<b>579 156</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,710 %	1 508 750	1 559 750	2010-12-01
Stadshypotek AB	3,710 %	1 508 750	1 559 750	2010-12-01
Stadshypotek AB	4,280 %	3 192 750	3 225 750	2011-09-01
Stadshypotek AB	6,170 %	0	1 173 000	9999-12-31
Stadshypotek AB	1,410 %	3 275 250	3 300 000	9999-01-01
Stadshypotek AB	3,450 %	3 980 000	4 000 000	2999-12-31
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 465 500</b>	<b>14 818 250</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		0	0	
		<b>13 465 500</b>	<b>14 818 250</b>	
<b>Not 10</b>				
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	
El		8 954	8 169	
Arvoden		37 719	40 050	
Sociala avgifter		18 224	8 486	
Ränta		43 659	68 334	
Extern revisor		0	2 100	
Värme		55 284	0	
Sophämtning		3 946	0	
Löner		3 000	0	
Semesterlöner		2 462	2 462	
		<b>173 248</b>	<b>129 601</b>	

LUND den 5 / 3 2010



John Christer Bredberg  
Ledamot



Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämppe  
Ledamot



Frida Grete Elida Kareld  
Ledamot



Åsa Cecilia Kroon Sköld  
Ledamot




Ulf Peter Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2010



Dagmar Heuck  
Intern revisor



ETHEL JOHANSSON