

Årsredovisning

för

BRF LOKFÖRAREN

745000-0505

Räkenskapsåret

2004

		2004-01-01	2003-01-01
Resultaträkning	Not	-2004-12-31	-2003-12-31
Nettoomsättning	1	1 314 987	1 175 169
Summa intäkter		1 314 987	1 175 169
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-775 884	-675 005
Löpande underhåll		-95 699	-76 442
Periodiskt underhåll		-48 588	-19 592
Avskrivningar		-110 811	-127 788
Summa kostnader		-1 030 982	-898 827
Bruttoresultat		284 005	276 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 230	15 663
Räntekostnader		-201 818	-144 746
Övriga finansiella kostnader		-5 007	-2 372
Summa finansiella poster		-201 595	-131 455
Resultat efter finansiella poster		82 410	144 887
Skatter		-55 066	-61 868
Årets resultat		27 344	83 019
Fondförändringar enligt styrelsens förslag			
Årets resultat, se ovan		27 344	83 019
Överföring till Fond för yttre underhåll		-58 950	-57 900
Extra avsättning eller uttag ur Fond för yttre underhåll		0	0
Uttag ur Fond för yttre underhåll		<u>48 588</u>	<u>19 592</u>
Resultat till disp.fond/bal. resultat, efter yttre fondreglering		16 982	44 711

En ändring av redovisningsprinciper har skett enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, vilket innebär att avsättning underhållsfond sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Det innebär att stämman beslutar om avsättningen istället för som tidigare styrelsen. Föreningen är dock skyldig att göra avsättning enligt stadgarna. Se överföring under Tilläggsupplysning, redovisningsprinciper. Om man skall jämföra med tidigare års bokslut, så bör man använda siffrorna längst ner, dvs "Resultat till dispositionsfonden/balanserat resultat, efter yttre fondreglering"

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	830 000	830 000
Om-/tillbyggnader	5,6	2 304 020	1 514 860
Fastighetsförbättringar	7,8,9,10,11	664 287	763 696
Pågående arbeten fastigheter	12	108 259	0
Maskiner och inventarier	13	154 100	173 960
Summa materiella anläggningstillgångar		4 060 666	3 282 516
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 063 466	3 285 316
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 500	0
Skattefordringar		20 708	3 040
Övriga kortfristiga fordringar		5 137	24 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21 800	45 411
Summa kortfristiga fordringar		49 145	73 379
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placering	15	0	95 820
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	16	790 860	821 817
Summa omsättningstillgångar		840 005	991 016
Summa tillgångar		4 903 471	4 276 332

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medl insatskapital		41 504	41 504
Reservfond		64 384	64 384
Medl kapitaltillskott		310 417	310 417
Fond för yttre underhåll		121 670	83 362
Summa bundet eget kapital		537 975	499 667
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond/balanserat resultat		24 596	-20 115
Årets resultat		27 344	83 019
Summa fritt eget kapital		51 940	62 904
Summa eget kapital		589 915	562 571
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 983 750	3 516 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120 397	59 957
Skatteskulder		0	14 989
Övriga kortfristiga skulder		634	5 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	208 775	117 380
Summa kortfristiga skulder		329 806	197 661
Summa eget kapital och skulder		4 903 471	4 276 332
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Pantbrev i fastighet		3 988 500	3 869 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Eftersom det är frågan om ändring av principer har omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört korrigeringsposter i det egna kapitalet. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från fritt eget kapital till bundet eget kapital

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter framgår av föreningens stadgar. Årligen skall ett belopp motsvarande 1,5 gånger prisbasbeloppet faställt för oktober månad under verksamhetsåret överföras.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt - Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Noter

1 Nettoomsättning

	2004	2003
Hysesintäkter lokaler/bostäder	4 500	0
Årsavgifter	1 198 152	1 104 486
Intäkter kabel-tv/IT	0	980
Intäkter konsumtionsavgifter	78 692	0
Övriga intäkter	33 643	69 703
	1 314 987	1 175 169

2 Drift

	2004	2003
Lokalvård/städning	17 570	16 530
El-avgifter	125 383	90 804
Uppvärmningsavgifter	283 361	284 194
Vatten/avlopp	48 181	44 303
Renhållning	34 354	24 100
Kabel-TV/internet	32 292	28 952
Fastighetsförsäkringspremier	9 740	16 625
Fastighetsskatt	60 560	58 340
Kontorsmaterial, tele, porto	2 324	2 327
Adm förvaltning, grundavtal och volymbaserat	41 875	32 080
Övriga förvaltningskostnader	60 463	20 836
	716 103	619 091

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2004	2003
Löner för anställda	11 181	22 690
Arvode styrelsen	12 545	21 450
Övrig lön/ersättning styrelsen	19 766	0
Revisionsarvode	998	998
Sociala avgifter	15 290	10 776
	59 780	55 914

Av de sociala avgifterna är 10 566 kronor hänförliga till styrelsens medlemmar.

4 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionskostnaden (=anskaffningsvärdet).

Ingen avskrivning sker av fastigheten.

Inget bokfört värde finns på mark.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde (Försäkringsbolag Sveland)

	2004-12-31	2003-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	830 000	830 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	830 000	830 000
Utgående bokfört värde	830 000	830 000
Taxeringsvärden byggnader	7 200 000	7 888 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	3 780 000
	13 000 000	11 668 000

Fastighetsbeteckning: Lokföraren 1

5 Om-/tillbyggnad fönsterbyte

Anskaffningen avser påbörjat byte av föreningens samtliga fönster år 2003. Renoveringen är fortfarande pågående och är inte avslutad. Föreningen har som avsikt av avsluta denna under våren 2005.

Avskrivning kommer då att ske.

Avskrivning år 2003 om 10 563 kronor avser provfönster.

	2004-12-31	2003-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 298 620	1 517 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 298 620	1 517 323
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	0	-10 563
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-10 563
Utgående bokfört värde	2 298 620	1 506 760

6 Om-/tillbyggnad värme

Anskaffningen avser inkoppling av fjärrvärmeanläggning år 1986.

Avskrivning sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan med 5% på anskaffningsvärdet 54 000 kronor.

	2004-12-31	2003-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	54 000	54 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 000	54 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 900	-43 200
Årets avskrivningar	-2 700	-2 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 600	-45 900
Utgående bokfört värde	5 400	8 100

7 Fastighetsförbättring II

Avskrivning sker enligt en 33-årig rak avskrivningsplan med 3% på anskaffningsvärdet 272 467 kronor.

	2004-12-31	2003-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	272 467	272 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 467	272 467
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-137 487	-129 313
Årets avskrivningar	-8 174	-8 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 661	-137 487
Utgående redovisat värde	126 806	134 980

8 Fastighetsförbättring IV

Anskaffningen avser renovering av balkonger.

Avskrivning sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan med 5% av anskaffningsvärdet 662 106 kronor.

	2004-12-31	2003-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	662 106	662 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	662 106	662 106
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-463 474	-430 369
Årets avskrivningar	-33 105	-33 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-496 579	-463 474
Utgående redovisat värde	165 527	198 632

9 Fastighetsförbättring V

Anskaffning avser takarbete utfört år 1997.

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan om 10% på anskaffningsvärdet 175 475 kronor.

	2004-12-31	2003-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	175 475	175 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 475	175 475
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-122 832	-105 284
Årets avskrivningar	-17 548	-17 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 380	-122 832
Utgående redovisat värde	35 095	52 643

10 Fastighetsförbättring VI

Anskaffningen avser takarbete utfört år 1997-1998.

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan med 10% av anskaffningsvärdet 182 692 kronor.

	2004-12-31	2003-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	182 692	182 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 692	182 692
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-109 615	-91 346
Årets avskrivningar	-18 269	-18 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 884	-109 615
Utgående redovisat värde	54 808	73 077

11 Fastighetsförbättring VII

Anskaffningen avser insättning av säkerhetsdörrar.

Avskrivning sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan med 3,33% på anskaffningsvärdet 352 563 kronor.

	2004-12-31	2003-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	352 563	352 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 563	352 563
Ackumulerade avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	-58 760	-47 008
Årets avskrivningar	-11 752	-11 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 512	-58 760
Utgående redovisat värde	282 051	293 803

12 Pågående arbeten fastigheter

Pågående arbete avser balansering av värmesystem som utföres av EMA Lundbergs AB. Arbetet kommer att slutföras under våren 2005. Därefter kommer anskaffningen att skrivas av.

	2004-12-31	2003-12-31
Pågående arbete fastigheter	108 259	0

13 Maskiner och inventarier

Anskaffning datorutrustning avser bredbandsuppkoppling år 2003.

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan med 10% på anskaffningsvärdet 192 625 kronor.

Anskaffning maskiner avser tvättmaskin inköpt år 2000. Denna är helt avskriven år 2003.

	2004-12-31	2003-12-31
Anskaffningsvärde datautrustning	192 625	192 625
Ackumulerad avskrivning datorutrustning	-19 263	0
Årets avskrivning datorutrustning	-19 263	-19 263
Anskaffningsvärde maskiner	17 575	17 575
Ackumulerad avskrivning maskiner	-17 575	-11 717
Årets avskrivning maskiner	0	-5 260
Utgående bokfört värde	154 099	173 960

14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetald värme	5 112	0
Förutbetald försäkring	7 292	14 777
Förutbetald kabel-tv	9 396	0
Övriga interimfordringar	0	30 634
	21 800	45 411

15 Kortfristig placering

Checkkontot hos Handelsbanken har varit redovisad som en kortfristig placering. Denna är numera redovisad under kassa och bank. Se not 16, Kassa och bank.

	2004-12-31	2003-12-31
Handelsbanken (Checkkonto)	0	95 820

16 Kassa och bank

	2004-12-31	2003-12-31
Handkassa	3 266	23 856
Färs och Frosta Sparbank	357 359	531 422
Handelsbanken (Affärskonto)	183 889	266 539
Handelsbanken (Checkkonto) *	246 346	0
	790 860	821 817

* Checkkontot hos Handelsbanken har i tidigare bokslut varit redovisade som en kortfristig placering. Se not 15, Kortfristig placering.

17 Förändring av eget kapital

	Medl insatser kap. tillskott	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Bal. resultat/ disp.fonden	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	351 921	121 670	64 384	-20 115	44 711
Effekter vid byte **		-38 308			38 308
Ny justerad IB	351 921	83 362	64 384	-20 115	83 019
Disp efter stämmobeslut				44 711	-44 711
Förflyttning av resultat efter ändrad redovisningsprincip		38 308			-38 308
Årets resultat					27 344
Belopp vid årets utgång	351 921	121 670	64 384	24 596	27 344

** Korrigerings pga byte av redovisningsprinciper, innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare i resultaträkningen.

18 Skulder till kreditinstitut

	2004-12-31	2003-12-31
Stadshypotek lånnr 390 176 Ränta 5,90%	202 500	217 500
Stadshypotek lånnr 300 794 Ränta 5,45%	200 000	200 000
Stadshypotek lånnr 251 753 Ränta 4,64%	397 000	400 000
Stadshypotek lånnr 278 675 Ränta 6,90%	184 250	198 600
Stadshypotek lånnr 349463 Ränta 5,65%	500 000	500 000
Spintab lånnr 26594444349 Ränta 2,68%	500 000	0
Spintab lånnr 2656485980 Ränta 5,33%	1 000 000	1 000 000
Spintab lånnr 2657843120 Ränta 5,20%	1 000 000	1 000 000
	3 983 750	3 516 100

Nästa års amortering uppgår till 19 000 kronor.

Amortering inom 2-5 år uppgår till 76 000 kronor, därefter uppgår skulden till 3 888 750 kronor.

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna löner	5 344	2 709
Upplupna sociala avgifter	5 235	4 175
Upplupen el	20 324	0
Upplupen värme	36 717	0
Uppluppet vatten	7 540	0
Upplupen sophämtning	2 297	5 757
Förutbetalda årsavgifter/hyror	108 585	88 123
Upplupna räntekostnader	21 157	12 741
Övriga interimskulder	577	3 875
Beräknat arvode för revision	998	0
	208 774	117 380

Ort

2005 - -

Flemming Björnberg

Panda Ekwall

Dan Eliasson

Kajsa Ericson

Carl Gustavsson

Jonas Håkansson

Karin Lindgren

Magnus Rasmussen

Kristina Escobar

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits Lund 2005- - .

Kaj Oldrup
Revisor

Sven-David Svensson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i brf Lokföraren Organisationsnummer 745000-1495

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Lokföraren i Lund för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort Lund

2005 - -

Kaj Oldrup

Sven-David Svensson