

KALLELSE TILL FÖRENINGSMÖTE

Torsdagen den 11 maj 2006 kl 19.00

i

Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A

Förslag till dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av ordförande för sammanträdet
4. Val av sekreterare för sammanträdet
5. Val av justeringsmän och rösträknare
6. Fråga om kallelse till mötet behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Styrelsens förvaltningsberättelse och årsmötesprotokollen
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition samt hur yttre reparationsfonden skall disponeras
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Diskussion avseende budget, årsavgifter och eventuellt nya avgifter
14. Eventuella motioner
15. Besluta avseende styrelsearvodering samt revisorsarvodering.
16. Val av styrelseledamöter
17. Val av revisorer och suppleanter
18. Val av valberedning till 07/08 års styrelse
19. Övrigt
20. Mötets avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta någon i styrelsen.

Styrelsen för Brf Lokföraren i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2005 - 31/12 2005.

Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

Carl Gustafsson	ordförande
Filip Larsson	vice ordförande from 050502
Magnus Rasmussen	sekreterare tom 050501, ledamot tom 050607
Flemming Björnberg	kassör
Jonas Håkansson	vicevärd
Kajsa Ericson	ledamot tom 050501
Kristina Escobar	vice ordförande tom 050501
Panda Ekvall	ledamot
Dan Eliasson	ledamot
Andreas Lökken	sekreterare from 050502
Maria Hallin	ledamot from 050502
Marie Hoen	ledamot from 050502

Revisorer har varit Sven-David Svensson och Kaj Oldrup.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte hölls den 2 maj 2005.

Styrelsen har under året avhållit 13 stycken protokollförda möten.

Av föreningens 42 lägenheter har under året sex lägenheter överlåtits. Tre lägenheter hyrdes ut i andra hand, varav två delar utav året.

Förvaltning, reparation/underhåll mm

Styrelsen har i det ekonomiska förvaltningsarbetet biträtts av HSB Skåne.

Under 2005 kostade reparation och underhåll 56 467 kr. Denna summa innefattar löpande underhåll av fastighet, tvättrum, trädgård samt lön för att utföra trädgårdsskötsel.

Under året som gått har lånet i Stadshypotek med löpnummer 278 675 på 184 250 kr bundits om i Färs och Frosta Sparbank. Det nya lånet var på 180 000 kr och har rörlig ränta. Några nya lån har inte tagit upp under året.

Styrelsen föreslår föreningsmötet att besluta om att yttre reparationsfonden belastas med 21 229 kronor. Detta avser arbeten som utfördes under våren 2005 och gäller byte av vattenutkastare, proppning av tappkranar samt byte av ljusrelä.

Föreningens lån

Långgivare	Amortering under 2005	Kvar 05-12-31	Räntesats	Ränteombindningsdag
Stadshypotek (300 794)	0	200 000	5,45 %	2006-03-30
Spintab (275 053 9864)	4 250	180 000	Cirka 2,5 %	Rörlig ränta
Stadshypotek (390 176)	15 000	187 500	5,90 %	2008-05-30
Stadshypotek (251 753)	4 000	393 000	4,64 %	2009-03-01
Spintab (265 648 5980)	0	1 000 000	5,33 %	2007-12-03
Handelsbanken Hyp (349 463)	0	500 000	5,70 %	2007-09-30
Spintab (265 784 3120)	0	1 000 000	5,20 %	2010-09-22
Spintab (265 944 44349)	0	500 000	Cirka 2,5 %	Rörlig ränta
Summa, skulder	23 250	3 960 500		

Månadsavgiften höjdes med 2,5 % from 2005-01-01.

Föreningens tillgångar

Föreningens totala omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder, i korthet de pengar vi har att röra oss med var vid årsskiftet knappt 400 000 kr. De långfristiga skulderna, med andra ord våra lån, var vid samma tidpunkt cirka fyra miljoner kr.

Ekonomi-övrigt

Taxeringsvärdet på fastigheten var oförändrad under 2005 jämfört med 2004, dvs 13 000 000 kr. Vår stadga anger att minst 1,5 av prisbasbeloppet för oktober för innehavande år skall avsättas till yttre reparationsfond, vilket innebär 59 100 kr under 2005.

Avkastningen på bankmedel uppgick till 5 436 kr. Utdelningen på Roburs penningmarknadsfond uppgick till 4 131 kr.

Under 2005 lämnade vi Handelsbanken och vi har nu våra konton hos Färs och Frosta Sparbank.

I övrigt hänvisas till den efterföljande resultat och balansräkningen med kommentarer.

Resultatdisposition

Årets resultat visar efter stadgeenliga avsättningar på ett överskott om 95 497 kr. Styrelsen föreslår föreningsmötet besluta: att årets resultat balanseras in ny räkning samt att yttre reparationsfonden belastas med 21 229 kronor.

Några kommentarer till 2005 års resultat:

2005 gick, som framgått ovan, med ett överskott på drygt 95 497 kr.

Vi ansökte om ROT bidrag i slutet på februari 2005. Detta avseende arbeten utförda 15 april 2004-28 februari 2005. Vi beviljades i november 2005 en skattereduktion på knappt 125 000 kr. Vi ansökte i slutet av februari 2006 om nytt ROT bidrag för arbeten utförda 1 mars 2005-30 juni 2005. Denna ansökan kommer att behandlas under 2006 och slutgiltigt besked ges i november. HSB fick en kopia av denna ansökan och har redan ansett att vi är berättigade till ytterligare nästan 10 000 kr i skattereduktion. Därför står det 134 000 kr i total skattereduktion.

Under året har fönsterreoveringen avslutats. HSB har gjort oss uppmärksamma på att vår fastighet ej har blivit avskriven sedan fastigheten uppfördes, något som strider mot god revisionsd.

Vi har därför bestämt oss för att påbörja avskrivning av dels fastigheten och dels fönsterreoveringen i en och samma post (i samråd med HSB). Avskrivningstiden skulle beräknas till 50 år med en årlig avskrivning på 2 % av det nya byggnadsvärdet. Fönsterbytet har ökat byggnadsvärdet från 830 000 kr till 3 266 761 efter utranering av de gamla fönstren (engångskostnad på 82 500 kr). Årets avskrivning blir 65 335 kr dvs 2% av ingångsvärdet.

Vi hade ett el-abonnemang med fast avgift på 36 öre/kWh tom juli 2005. Därefter har vi haft rörligt pris som följer spotmarknaden. Priset har legat kring 30-36 öre/kWh. Till detta kommer förstas energiskatt, nätavgift och moms. Energiskatten höjdes 1,3 öre/kWh 1 januari 2004, 1,3 öre 1 januari 2005 samt 0,7 öre 1 januari 2006. From maj 2003 betalar vi dessutom en elcertifikatsavgift, för närvarande 3,1 öre/kWh (höjdes 1 januari 2006).

Avskrivningskostnaderna blev högre än jämfört med 2004. Det beror på att fönsterreoveringen har börjat avskrivas.

Fjärrvärmekostnaden blev 10 000 kr dyrare än under 2004. Detta beror på ökad förbrukning under senhösten jämfört med året innan. Taxorna för fjärrvärmes var oförändrat jämfört med tidigare år

Styrelsearvodet 2005 var kring 25 000 kr.

Skatten var något högre jämfört med 2004. Detta beror bla på lägre räntekostnader som kan dras av från den sk inkomstskatten. Den totala skatten består av fastighetsskatt och inkomstskatt och hamnade 2005 på 120 429 kr.

Under året har fastigheten varit försäkrad hos Sveland AB. Vi har även tecknat ett trygghetspaket hos Anticimex.

Under 2005 inträffade det en vattenskada i en av lägenheterna. Totalkostnaden blev drygt 50 000 kr och har blivit ett försäkringsärende. Eftersom vår självrisk är ett basbelopp kommer

kostnaden att bli minst 40 000 kr. Räkningarna kom dock inte att betalas under 2005 så det syns därför inte i detta bokslut utan kommer att belasta 2006 istället.

Avsättningen till reparationsfonden var stadgeenliga 1,5 av prisbasbeloppet för oktober månad innehavande år (dvs 59 100 kr).

Några kommentarer till budget för 2006.

Månadsavgiften höjdes med 2 % 2006-01-01.

Fjärrvärmekostnaden kommer att höjas under 2006. Lunds Energi aviserade i december 2005 en höjning av energin från 475 kr/MWh till 495 kr/MWh under alla månader utom juni-september då vi betalar 250 kr/MWh istället för som tidigare 200 kr/MWh. .

Arbetet med värmesystemet kommer att slutföras under 2006. Totalkostnaden är 400 000 kr (inkl moms). Därefter påbörjas en avskrivning på 10 år.

Elpriset kommer att variera under 2006. För närvarande har vi ett sk spot pris men under sommaren skall vi göra en ny offertförfrågan och upphandling.

Taxeringsvärdet för fastigheten kommer att vara detsamma som under 2005.

I den budget som lades i november 2005 hade vi räknat med ROT-bidrag i både 2005 och 2006 års bokslut. Nu hamnade ROT-bidraget i enbart 2005 års bokslut. Detta innebär att det planerade överskottet för 2006 inte kommer att bli lika högt som vi budgeterat. Vi kommer troligtvis istället att få ett nollresultat.

Avsättningen till reparationsfonden är budgeterad till stadgeenliga 1,5 av prisbasbeloppet för oktober månad innehavande år.

Under 2006 kommer det att sättas in spaltventiler i de flesta fönster. Detta för att sörja för en god friskluftsventilation. Kostnaden beräknas till cirka 90 000 kr och skall skrivas av på 10 år.

Under våren/sommaren ämnar vi ändra om i trädgården. Vi har anlitat studenter från Alnarps landskapsarkitektutbildning i detta arbete.

Med start våren/sommaren kommer vi att betala gemensamt abonnemang för telefoni och bredband. Detta bestämdes på ett extra föreningsmöte den 27 februari.

Styrelsens namnteckningar



**REDOVISNING
RÖRELSEN**

	2003	2004
INTÄKTER	+11,5% 1/1 +5% 1/7	+6,0% 1/1-04
Hyra lokal	5 000	4 500
Årsavgifter	1 099 486	1 198 152
Elavgift	55 603	78 692
Kravavgift	0	0
Övrigt	3 980	33 643
Trädgårdsavgift	11 100	0
Summa intäkter	1 175 169	1 314 987

RESULTAT
2005
+2,5% 1/1-05
9 000
1 228 096
96 709
0
14 955
0
1 348 760

BUDGET
2006
+2% 1/1-06
0
1 252 620
80 000
0
0
0
1 332 620

DRIFTSKOSTNADER

Städning	16 530	17 570
El-avgifter	90 804	125 383
Uppvärmningsavgifter	284 194	283 361
Vatten/avlopp	44 303	48 181
Renhållning	24 100	34 354
Kabel-TV/ internet	28 952	32 292
Försäkringspremie, fastighet	16 625	9 740
Försäkringspremie, Trygghetsavtal	0	0
Fastighetsskatt	58 340	60 560
Porttelefon	2 327	2 324
Förvaltningsarvode	32 080	41 875
Förvaltningskostnader	20 836	60 463
Föreningsavgift SBC (endast år 2002)	0	0
Övriga externa tjänster		
Sotning	0	0
Reparation/underhåll	96 034	144 287
- Fastighet	44 408	92 787
- Snöröjning/halkbekämpning	19 592	15 000
- Tvätt/Torkrum	2 034	1 000
- Trädgård	30 000	35 500
Summa driftskostnader	715 125	860 390

8 908
130 258
293 882
45 072
31 800
37 584
10 000
6 749
62 780
2 319
43 085
20 980
0
3 250
3 537
77 696
40 461
15 480
0
21 755
777 900

18 000
130 000
285 000
50 000
30 000
37 000
10 000
9 500
65 000
2 500
44 378
20 000
0
0
77 000
30 000
15 000
2 000
30 000
778 378

Förtroendevalda och personalkostnader

Lön	22 690	11 818
Styrelsearvode	21 450	23 697
Revisionsarvode	998	998
Sociala avgifter	10 776	14 785
Övriga arvoden	0	19 129
Summa rörelsekostnader	55 914	70 427

32 214
25 896
1 996
12 062
0
72 168

22 000
24 000
1 000
15 000
0
62 000

RÖRELSERESULTAT

404 130	384 170
---------	---------

498 692

492 242

AVSKRIVNINGAR

Inventarier & Tvättutrustning	12 598	0
Fastighetsförbättringar	108 111	108 111
Maskiner	4 380	0
Fjärrvärmearläggning (styr-®lerutr. -80)	2 700	2 700
Engångsavskrivning, gamla fönster		
Summa avskrivningar	127 789	110 811

0
173 446
0
2 700
82 500
258 646

0
222 102
0
2 700
0
224 802

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	15 663	5 230
Räntebidrag	0	0
Utdelning	0	0
Ränta överskjutande skatt	0	0
Räntekostnader	-144 746	-201 818
Övriga räntekostnader	0	0
Övriga finansiella kostnader	-2 372	-5 007
Finansresultat	-131 455	-201 595

5 436
0
4 131
0
-189 548
0
-3 055
-183 036

1 000
0
0
0
-220 000
0
0
-219 000

AVSÄTTNINGAR

Avs medl kap-tillskott	0	0
Avs reservfond	0	0
Summa bokslutsdisposition	0	0

0
0
0

1 492
0
1 492

ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT

144 886	71 764
Skatter (28% bolagsskatt på 3% av tax.värde-räntekostnader)	61 868
Skattereduktion	0
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT	83 018

57 010
57 649
134 006
133 367

46 948
52 100
47 674
42 522

FONDFÖRÄNDRING enligt styrelsens förslag

Årets resultat, se ovan	83 018	16 698
Överföring, Fond för yttre underhåll	57 900	58 950
Extra avsättning, Fond för yttre underhåll	0	0
Uttag, Fond för yttre underhåll	19 592	48 588
ÅRETS RESULTAT efter yttre fondreglering	44 710	6 336

133 367
59 100
0
21 229
95 496

42 522
60 000
0
60 000
42 522

**BALANSRÄKNING**, redovisn.**TILLGÅNGAR**

	2003	2004	2005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Bank - Färs och Frosta	531 422	357 359	464 189
Bank - SHB	95 820	0	0
Bank - SHB Affärskonto	266 539	183 889	0
Bank - SHB Checkkonto	0	246 346	318
Bank - SpB Finn	0	0	0
Förskott	0	0	3 156
Robur penningmarknadsfond	0	0	154 131
Förskottskassa	23 856	3 266	1 733
Skattefordringar	3 041	20 697	15 894
Medlemsfordran årsavgift	0	1 500	6 343
Leverantörsfordran	0	0	0
Förutb kostn/upplupna int	45 411	21 800	18 505
Fordran avkastning värdepapper	0	0	0
Diverse fordringar	24 928	5 137	18 882
Skattekonto	-1	106	1 932
Summa omsättningstillgångar	991 016	840 100	685 083

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier	0	0	0
Tvättutrustning	0	0	0
Maskiner	0	0	0
Fastighet Lokföraren 1	830 000	830 000	3 201 426
Fjärrvärmearrättning (styr- & reglerutrustning -80)	8 100	5 400	2 700
Fastighetsförbättring 2	134 980	126 807	118 634
Fastighetsförbättring 4 (balkongrenovering -90)	198 632	165 526	132 421
Fastighetsförbättring 5 (vindskivor & underspikning 1997)	52 644	35 096	17 549
Fastighetsförbättring 6 (skorstenar + tak)	73 077	54 807	36 538
Fastighetsförbättring 7 (säkerhetsdörrar, lgh)	293 803	282 050	270 298
Fastighetsförbättring 8 (bredbandsinstallation)	173 960	154 100	134 838
Fastighetsförbättring 9 (fönsterrenovering)	1 517 323	2 298 620	0
Fastighetsförbättring 10 (värmeinregl.&vattenkran-04)	0	108 259	367 018
Insats SBC	2 800	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar	3 285 319	4 063 466	4 284 222

SUMMA TILLGÅNGAR

4 276 335	4 903 566	4 969 305
-----------	-----------	-----------

RÄKNINGAR, redovisning**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	2003	2004	2005
EGET KAPITAL, BUNDET			
Medlems kapitalinsats	41 504	41 504	41 504
Medlems kapitaltillskott	310 417	310 417	310 417
Reservfond	64 384	64 384	64 384
Fond för yttre underhåll	83 362	121 670	132 032
Summa eget kapital, bundet	499 667	537 975	548 337

EGET KAPITAL, FRITT

Dispositionsfond/ balanserat resultat	-20 115	24 596	31 181
Årets resultat	83 018	16 698	133 367
Summa eget kapital, fritt	62 903	41 294	164 548

SUMMA, EGET KAPITAL

562 570	579 269	712 885
---------	---------	---------

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Spintab 275 053 9864 (ränta rörlig cirka 2,5 %)	0	0	180 000
Stadshypotek 251 753 (4,64%)	400 000	397 000	393 000
Stadshypotek 278 675 (6,90%)	198 600	184 250	0
Stadshypotek 300 794 (5,45 %)	200 000	200 000	200 000
Stadshypotek 349 463 (5,65%)	500 000	500 000	500 000
Stadshypotek 390 176 (5,90%)	217 500	202 500	187 500
Spintab 265 648 5980 (5,33%)	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Spintab 265 784 3120 (5,20%)	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Spintab 265 944 4349 (rörlig ränta fn 2,5%)	0	500 000	500 000
Summa långfristiga skulder	3 516 100	3 983 750	3 960 500

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskuld	59 957	120 397	106 125
Skatteskuld	14 989	0	0
Personals källskatt	5 335	317	0
Beräknat arvode för revision	0	998	998
Div skulder	3 875	577	5 769
Förutbetalda årsavgifter/ hyror	88 123	108 585	98 208
Upplupen el	0	20 324	20 755
Upplupen sophämtning	5 757	2 297	2 392
Upplupen värme	0	36 717	20 667
Upplupet vatten	0	7 540	2 562
Upplupna löner	2 709	16 496	16 620
Upplupna räntekostnader	12 741	21 157	15 112
Upplupna sociala avgifter	4 175	4 892	6 709
Summa kortfristiga skulder	197 661	340 297	295 917

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

4 276 331	4 903 316	4 969 302
-----------	-----------	-----------

Ställda panter**Ansvarsförbindelser**

3 869 500	3 988 500	3 988 500
Inga	Inga	Inga

Revisionsberättelse.

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsrättsföreningen Lokföraren i Lund för verksamhetsåret 2005 får härmed avge följande revisionsberättelse.

Enligt god revisionssed i Sverige åligger det revisorerna att planera och genomföra revisionen så revisorerna i rimlig grad kan försäkra sig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar också att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ligger också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att granska så att styrelsens förvaltning inte står i strid mot lagar eller föreningens stadga.

Mot denna bakgrund har vi har granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingarna, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret.

Vi har utöver denna revisionsberättelse upprättat en särskild PM till kommande styrelse över vissa rutiner som bör förbättras.

I denna revisionsberättelse vill vi göra följande påpekanden. Styrelsens rutiner för upprättande och slutligt fastställande av protokoll behöver skärpas. Det gäller också rutinerna för lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrning.

HSB förvaltningsservice har meddelat att det gamla bokförda värdet – från 1944 – nu måste börja avskrivas. Det slutligt framlagda balansräkningsvärdet innebär att detta gamla värde läggs samman med den under 2005 slutförda fönsterrenoveringen. Det sålunda sammanlagda beloppet har föreslagits bli avskrivet under 50 år. Det finns en risk att den valda avskrivningstiden längre fram visar sig vara för lång. Om då inte ett särskilt register förs årligen, där de olika komponenterna med lätthet kan åtskiljas, försvåras möjligheterna om några decennier att då göra en eventuell korrigerande nedskrivning. Det finns också en risk att värdet på mark skrivs av, vilket inte får ske enligt god redovisningssed. Med hänsyn till den ringa påverkan den valda metoden har för 2005 års bokslut – såväl dess resultat som dess utgående balansvärden - har vi ändå kommit fram till följande slutsats:

Vi tillstyrker

- att den av styrelsen framlagda balansräkningen fastställs,
- att årets resultat balanseras i ny räkning och
- att styrelsen för 2005 beviljas ansvarsfrihet.

Lund den 24:e april 2006

Sven David Svensson

Kaj Oldrup