



KALLELSE TILL FÖRENINGSMÖTE

Torsdagen den 22 maj 2008 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 09/10 års styrelse
19. Övrigt (styrelsen kommer bla att informera om den kommande reliningen, vårt överklagande avseende Lunds kommuns detaljplan för sockerbruksområdet samt kabel-TV. OBS! Ingen beslutspunkt, enbart information)
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 2007 - 31/12 2007.

Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

Filip Larsson	ordförande
Flemming Björnberg	kassör
Jonas Håkansson	vicevärd
Aprile Clark	vice ordf
Marie Hoen	sekreterare
Carl Gustafsson	ledamot
Anders Wahlberg	ledamot
Karin Bergelin	ledamot tom 070627

Revisorer har varit Sven-David Svensson och Kaj Oldrup.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte hölls den tredje maj 2007.

Styrelsen har under året avhållit 13 stycken protokollförda möten.

Av föreningens 42 lägenheter har under året tre lägenheter överlåtits. En lägenhet hyrdes ut i andra hand.

Förvaltning, reparation/underhåll mm

Styrelsen har i det ekonomiska förvaltningsarbetet biträttats av HSB Skåne.

Under 2007 kostade reparation och underhåll 160 677 kr, en summa som innefattar löpande underhåll av fastighet, tvätttrum, trädgård samt lön för att utföra trädgårdsskötsel. Här ingår även arbete som Svens Fönsterhantverk utförde på våra fönster. Under 2007 införskaffades en spis till föreningslokalen för knappt 5000 kr. Denna är redovisad under löpande kostnader. Under 2006 inträffade en vattenskada i en av våra lägenheter. Att återställa denna gick på knappt 23 000 kr (se mer nedan). Även denna utgift är redovisad under löpande kostnader 2007. I slutet av året köpte vi en trimmer till trädgården för cirka 7 000 kr.

Under året som gått har följande lån lösts: lånet i Stadshypotek (nr 300 794) på 200 000 kr samt lånet i Swedbank Hypotek (nr 275 053 9864) på 180 000 kr. För att finansiera detta har vi dels avyttrat Roburs penningmarknadsfond, dels använt oss av kontanta medel. Lånet i Stadshypotek (nr 349 463) lades om under hösten till en ränta på 4,67 %. Räntan är bunden i 90 dagar. Lånet på 1 000 000 kr i Swedbank Hypotek (nr 265 648 5980) lades om i Stadshypotek till räntan 5,08 %. Lånet är bundet i fem år. Några nya lån har inte tagits upp under året.

Styrelsen föreslår föreningsmötet att besluta om att yttre reparationsfonden belastas med 55 100 kr. Detta avser arbeten som Svens Fönsterhantverk utförde under året på våra fönster.

**Föreningens lån**

Långgivare	Amortering under 2007	Kvar 07-12-31	Räntesats	Ränteombindningsdag
Stadshypotek (390 176)	15 000	157 500	5,90 %	2008-05-30
Stadshypotek (251 753)	4 000	385 000	4,64 %	2009-03-01
Stadshypotek (598 332)	0	1 000 000	5,08 %	2012-12-03
Stadshypotek (587 902)	1250	498 750	4,67 %	Rörlig ränta (90 dagar)
Swedbank Hypotek (265 784 3120)	0	1 000 000	5,20 %	2010-09-22
Swedbank Hypotek (265 944 44349)	0	500 000	Cirka 5 %	Rörlig ränta (90 dagar)
Summa, skulder	20 250	3 541 250		

Månadsavgiften höjdes med 2 % from 2007-01-01.

Föreningens tillgångar

Föreningens totala omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder, i korthet de pengar vi har att röra oss med var vid årsskiftet drygt 575 000 kr. De långfristiga skulderna, med andra ord våra lån, var vid samma tidpunkt drygt tre och en halv miljoner kr.

Ekonomi-övrigt

Taxeringsvärdet på fastigheten höjdes under 2007. Fastigheten är nu taxerad till 13,2 miljoner (upp från 7,2 miljoner kr) och marken till 7,6 miljoner kr (upp från 5,8 miljoner kr), totalt 20,8 miljoner kr. Vår stadga anger att minst 1,5 av prisbasbeloppet för oktober för innehavande år skall avsättas till yttre reparationsfond, vilket innebär 60 450 kr under 2007.

Avkastningen på bankmedel uppgick till 7 436 kr. Roburs penningmarknadsfond avyttrades under våren 2007 och vi gjorde totalt en förlust på 2 059 kr.

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

Resultatdisposition

Årets resultat visar efter stadgeenliga avsättningar på ett överskott om 126 724 kr. Styrelsen föreslår föreningsmötet besluta: att årets resultat balanseras in ny räkning samt att yttre reparationsfonden belastas med 55 100 kronor.

**Några kommentarer till 2007 års resultat:**

2007 gick, som framgått ovan, med ett överskott på knappt 127 000 kr (vi hade räknat med ett överskott på 10 000 kr).

Anledning till differensen är lägre fjärrvärmekostnader, snöröjningskostnader samt uttag av lön (för styrelse/föreningsmedlemmar) än budgeterat. En del arbeten som vi planerat skulle äga rum under 2007 blev inte utförda. Det gäller dels en del underhållsarbeten på våra fönster, dels en inventering av våra träd av en arborist. Vi hade budgeterat ungefär 50 000 kr för dessa arbeten. Dessa arbeten kommer att ske under 2008.

Vi har under året haft ett rörligt el-abonnemang. Priset har varierat och medelpriset har legat kring 30 öre/kWh (att jämföra med 45 öre/kWh för 2006). Till detta kommer förstås energiskatt, nätavgift, elcertifikatsavgift samt moms.

Under året har vi haft gemensamt bredband/telefoni abonnemang. Kostnaden är 165 kr/lägenhet och debiteras innehavaren. För de som har trygghetslarm betalar föreningen för detta. From februari 2007 använder vi även Bredbandsbolaget avseende porttelefoni.

Styrelsearvodet 2007 var oförändrat kring 24 000 kr (i denna summa ingår utgifter i samband med styrelsens middag).

Skatten var under 2007 drygt 54 000 kr, dvs betydligt lägre än 2006 (då vi betalade kring 120 000 kr). Anledningen är en sänkt fastighetsskatt (vi betalar nu enbart en avgift/lägenhet och inte som tidigare baserat på taxeringsvärdet) och borttagen inkomst/schablonskatt. Istället för schablonskatt betalar vi nu endast 28 % skatt på ränteinkomster.

Under årets första nio månader har fastigheten varit försäkrad hos Sveland AB. Sedan oktober månad är fastigheten försäkrad i Folksam. I denna försäkring ingår även det så kallade bostadsrättstillägget, vilket innebär att Du som innehavare av lägenhet inte behöver teckna den i Din egen hemförsäkring. Vi har sedan 1 november 2005 även ett sk trygghetspaket hos Anticimex

Under 2006 inträffade en vattenskada i en av lägenheterna. Styrelsen och innehavaren hade delade meningar om vem som skulle betala skadan. Advokat anlätades och i december månad 2007 bestämdes att föreningen skulle åta sig att stå för kostnaden för att reparera själva skadan, totalt 23 000 kr. Advokatkostnaden blev drygt 12 000 kr och vi erhöll knappt 4 000 kr av vårt försäkringsbolag. Reparationskostnaden ligger under löpande kostnader för 2007, medan advokatkostnaden kommer att hamna i 2008 års bokslut.

Avsättningen till reparationsfonden var stadgeenliga 1,5 av prisbasbeloppet för oktober månad innehavande år (dvs 60 450 kr).



Några kommentarer till budget för 2008.

Månadsavgiften höjdes med 2 % 2008-01-01.

Fjärrvärmekostnaden kommer förhoppningsvis att vara lägre under 2008. Lunds Energi aviserade i december 2007 en sänkning av den rörliga energikostnaden från 530 kr till 475 kr/MWh under alla månader utom juni-september då vi fortsätter att betala 250 kr/MWh (priser exkl moms).

Elpriset kommer att variera under 2008. För närvarande har vi rörligt pris, sk spot pris.

Taxeringsvärdet för fastigheten kommer att vara detsamma som under 2007. Skatten baseras inte längre på taxeringsvärdet.

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

Styrelsen har diskuterat reovering av föreningens stammar. Vi har fastnat för alternativet ”relining” (stammarna förses invändigt med ett millimetertjockt plastskikt). Detta arbete kommer att påbörjas hösten 2008.

Under året kommer vår fönsterhantverkare fortsätta att kontrollera våra fönster. Det har nu gått drygt fem år sedan de första fönstren reoverades.

Enligt lag skall alla hus energideklarerars före utgången av 2008. Vi har under vårvintern tagit upp offerter och arbetet beräknas starta under hösten. En energideklaration kommer att kosta föreningen cirka 20 000 kr.

Sedan årsskiftet delas vår kabel-TV kostnad jämt på alla 42 lägenheter och redovisas separat.

Under året kommer träden i vår trädgård att inventeras av en arborist (trädvårdsspecialist).



REDOVISNING RÖRELSEN	2003	2004	2005	2006	2007	BUDGET 2008
	+11.5% 1/1 +5% 1/7	+6.0% 1/1-04	+2.5% 1/1-05	+3% 1/1-06	+2% 1/1-07	+2% 1/1-08
INTÄKTER						
Hyra lokal	5 000	4 500	9 000	5 250	7 700	6 000
Årsavgifter	1 099 486	1 198 152	1 228 096	1 265 052	1 290 550	1 274 076
Elavgift	55 603	78 692	96 709	90 435	105 582	133 640
Internet&Telefoni - brh intäkt	0	0	0	48 510	83 317	83 160
Kabel-TV (from 2008)						45 000
Kravavgift	0	0	0	0	0	0
Övrigt	3 980	33 643	14 955	27 390	8 625	0
Trädgårdsavgift	11 100	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 175 169	1 314 987	1 348 760	1 436 637	1 495 774	1 541 876
DRIFTSKOSTNADER						
Städning	16 530	17 570	8 908	14 248	14 924	16 000
El-avgifter	90 804	125 383	130 258	147 407	122 195	180 000
Uppvärmningsavgifter	284 194	283 361	293 882	307 837	304 063	310 000
Vatten/avlopp	44 303	48 181	45 072	49 062	45 208	50 000
Renhållning	24 100	34 354	31 800	36 035	39 036	38 000
Kabel-TV	28 952	32 292	37 584	40 548	42 428	45 000
Försäkringspremie, fastighet	16 625	9 740	10 000	10 140	10 959	13 000
Försäkringspremie, Trygghetsavtal	0	0	6 749	2 168	8 018	8 000
Fastighetsskatt	58 340	60 560	62 780	65 000	52 000	52 000
Porttelefon	2 327	2 324	2 319	1 770	828	0
Internet&Telefoni - BBB kostnad	0	0	0	49 231	84 467	85 140
Trygghetslarm						3 000
Förvaltningsarvode	32 080	41 875	43 085	47 459	46 046	50 000
Förvaltningskostnader	20 836	60 463	20 980	24 126	10 327	25 000
Föreningsavgift SBC (endast år 2002)	0	0	0	0	0	0
Reparation, förbrukningsmaterial mm					111	
Övriga externa tjänster	0	0	3 250	0	1 500	0
Sotning, Snöröjning	0	0	3 537	28 370	11 619	0
Reparation/underhåll	96 034	144 287	77 696	188 296	160 677	197 000
- Fastighet	44 408	59 199	40 461	134 994	115 755	100 000
- Snöröjning/ halkbekämpning	19 592	48 588	15 480	0	0	18 000
- Tvätt/Torkrum	2 034	1 000	0	2 170	3 020	4 000
- Trädgård	30 000	35 500	21 755	51 132	41 902	75 000
Summa driftskostnader	715 125	860 390	777 900	1 011 697	954 406	1 072 140
Jämförelsestörande poster				43 560		
Förtroendevalda och personalkostnader						
Lön	22 690	11 818	32 214	13 620	7 200	30 000
Lön för anställda	0	0	0	1 320	2 700	
Styrelsearvode	21 450	23 697	25 896	21 814	21 687	24 000
Revisionsarvode	998	998	1 996	998	1 000	1 000
Sociala avgifter	10 776	14 535	12 062	7 767	12 035	21 600
Övriga arvoden	0	19 129	0	0	0	0
Summa rörelsekostnader	55 914	70 177	72 168	45 519	44 622	76 600
RÖRELSERESULTAT	404 130	384 420	498 692	335 861	496 746	393 136
AVSKRIVNINGAR						
Inventarier & Tvättutrustning	12 598	0	0	0	0	0
Fastighet Lokföraren 1	0	0	0	64 315	64 315	65 335
Fastighetsförbättringar	108 111	108 111	173 446	124 464	117 869	111 946
Maskiner	4 380	0	0	0	0	0
Fjärrvärmeanläggning (styr-®lerutr. -80)	2 700	2 700	2 700	0	0	0
Engångsavskrivning, gamla fönster	0	0	82 500	0	0	0
Summa avskrivningar	127 789	110 811	258 646	188 779	182 184	177 281
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Ränteintäkter	15 663	5 230	5 436	4 016	7 436	2 500
Utdelning	0	0	4 131	2 750	-2 059	0
Ränta överskjutande skatt	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-144 746	-201 818	-189 548	-194 120	-183 880	-215 000
Övriga räntekostnader	0	0	0	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	-2 372	-5 007	-3 055	-2 650	-1 957	0
Finansresultat	-131 455	-201 595	-183 036	-190 004	-180 460	-212 500
AVSÄTTNINGAR						
Avs medl kap-tillskott	0	0	0	0	0	0
Avs reservfond	0	0	0	0	0	0
Summa bokslutsdisposition	0	0	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	144 886	72 014	57 010	-42 922	134 102	3 355
Skatter (28% bolagsskatt på 3% av tax värde)	61 868	55 066	57 649	55 845	2 028	0
Skattereduktion	0	0	134 006	0	0	0
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT	83 018	16 948	133 367	-98 767	132 074	3 355
FONDFÖRÄNDRING enligt styrelsens förslag						
Årets resultat, se ovan	83 018	16 948	133 367	-98 767	132 074	3 355
Överföring, Fond för yttre underhåll	57 900	58 950	59 100	59 550	60 450	63 000
Extra avsättning, Fond för yttre underhåll	0	0	0	0	0	0
Uttag, Fond för yttre underhåll	19 592	48 588	21 229	119 912	55 100	82 000
ÅRETS RESULTAT efter yttre fondreglering	44 710	6 586	95 496	-38 405	126 724	22 355

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

	2003	2004	2005	2006	2007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Bank - Färs och Frosta	531 422	357 359	464 189	388 578	383 386
Bank - SHB	95 820	0	0	0	0
Bank - SHB Affärskonto	266 539	183 889	0	0	0
Bank - SHB Checkkonto	0	246 346	318	318	0
Bank - SpB Finn	0	0	0	525	45
Förskott	0	0	3 156	0	0
Robur penningmarknadsfond	0	0	154 131	156 881	0
Förskottskassa	23 856	3 266	1 733	2 560	2 946
Skattefordringar	3 041	20 697	15 894	15 475	82 295
Medlemsfordran årsavgift	0	1 500	6 343	0	2 868
Leverantörfordran	0	0	0	0	0
Förutb kostn/upplupna int	45 411	21 800	18 505	49 943	30 645
Fordran avkastning värdepapper	0	0	0	0	0
Diverse fordringar	24 928	5 137	18 882	0	0
Skattekonto	-1	106	1 932	2 368	3
Summa omsättningstillgångar	991 016	840 100	685 083	616 648	502 188

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier	0	0	0	0	0
Tvättutrustning	0	0	0	0	0
Maskiner	0	0	0	0	0
Fastighet Lokföraren 1	830 000	830 000	3 201 426	3 086 111	3 021 796
Mark, Lokföraren 1				51 000	51 000
Fjärrvärmeanläggning (styr- & reglerutrustning -80)	8 100	5 400	2 700	0	0
Fastighetsförbättring 2	134 980	126 807	118 634	110 458	102 284
Fastighetsförbättring 4 (balkongrenovering -90)	198 632	165 526	132 421	99 317	66 212
Fastighetsförbättring 5 (vindskivor & underspikning 1997)	52 644	35 096	17 549	0	0
Fastighetsförbättring 6 (skorstenar + tak)	73 077	54 807	36 538	18 269	0
Fastighetsförbättring 7 (säkerhetsdörrar, lgh)	293 803	282 050	270 298	258 546	246 795
Fastighetsförbättring 8 (bredbandsinstallation)	173 960	154 100	134 838	115 574	96 311
Fastighetsförbättring 9 (fönsterrenovering)	1 517 323	2 298 620	0	0	0
Fastighetsförbättring 10 (värmeinregl.&vattenkran-04)	0	108 259	367 018	395 923	368 617
Insats SBC	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar	3 285 319	4 063 466	4 284 222	4 137 998	3 955 815

SUMMA TILLGÅNGAR

4 276 335	4 903 566	4 969 305	4 754 646	4 458 003
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

RÄKNINGAR, redovisning
EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2003	2004	2005	2006	2007
EGET KAPITAL, BUNDET					
Medlems kapitalinsats	41 504	41 504	41 504	41 504	41 504
Medlems kapitaltillskott	310 417	310 417	310 417	0	0
Reservfond	64 384	64 384	64 384	64 384	64 384
Fond för yttre underhåll	83 362	121 670	132 032	480 320	419 958
Summa eget kapital, bundet	499 667	537 975	548 337	586 208	525 846

EGET KAPITAL, FRITT

Dispositionsfond/ balanserat resultat	-20 115	24 596	31 181	126 678	88 273
Årets resultat	83 018	16 948	133 367	-98 767	132 074
Summa eget kapital, fritt	62 903	41 544	164 548	27 911	220 347

SUMMA, EGET KAPITAL

562 570	579 519	712 885	614 119	746 193
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Spintab 265 648 5980 (5,33%)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0
Swedbank Hypotek 265 784 3120 (5,20%)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 265 944 4349 (90 dagar)	0	500 000	500 000	500 000	500 000
Spintab 275 053 9864 (rörlig ränta)	0	0	180 000	180 000	0
Stadshypotek 598 332 (5,08%)					1 000 000
Stadshypotek 251 753 (4,64%)	400 000	397 000	393 000	389 000	385 000
Stadshypotek 278 675 (6,90%)	198 600	184 250	0	0	0
Stadshypotek 300 794 (rörlig ränta)	200 000	200 000	200 000	200 000	0
Stadshypotek 349 463 (90 dagar)	500 000	500 000	500 000	500 000	498 750
Stadshypotek 390 176 (5,90%)	217 500	202 500	187 500	172 500	157 500
Summa långfristiga skulder	3 516 100	3 983 750	3 960 500	3 941 500	3 541 250

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskuld	59 957	120 397	106 125	864	17 440
Skatteskuld	14 989	0	0	0	0
Personals källskatt	5 335	317	0	0	0
Beräknat arvode för revision	0	998	998	998	1 000
Div skulder	3 875	577	5 769	9 156	23 898
Förutbetalda årsavgifter/ hyror	88 123	108 585	98 208	125 172	65 520
Upplupen el	0	20 324	20 755	22 227	24 337
Upplupen sophämtning	5 757	2 297	2 392	5 002	5 772
Upplupen värme	0	36 717	20 667	0	3 134
Upplupet vatten	0	7 540	2 562	4 018	3 928
Upplupna löner	2 709	16 496	16 620	10 533	480
Upplupna räntekostnader	12 741	21 157	15 112	20 843	18 719
Upplupna sociala avgifter	4 175	4 892	6 709	216	6 331
Summa kortfristiga skulder	197 661	340 297	295 917	199 029	170 559

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

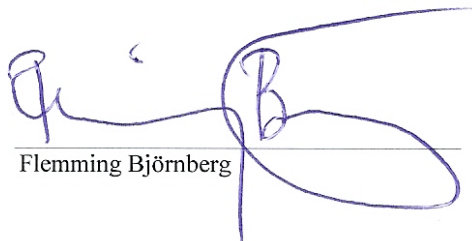
4 276 331	4 903 566	4 969 302	4 754 648	4 458 002
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ställda panter**Ansvarsförbindelser**

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

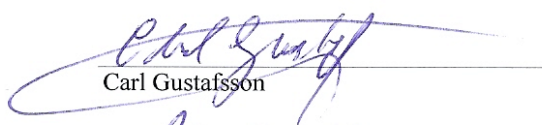


Lund 15 / 4 2008

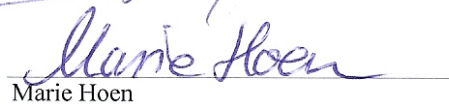


Flemming Björnberg

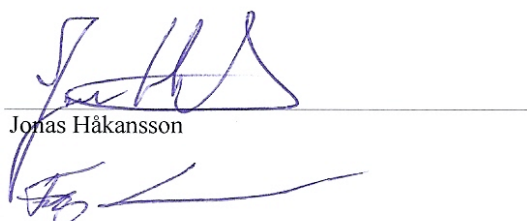
Aprile Emilia Clark



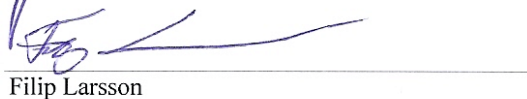
Carl Gustafsson



Marie Hoen



Jonas Håkansson



Filip Larsson

Anders Wahlberg

Revisionsberättelse.

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsrättsföreningen Lokföraren i Lund för verksamhetsåret 2007 får härmed avge följande revisionsberättelse.

Enligt god revisions sed 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 kan förbättras ytterligare.

Vi tillstyrker

- att den av styrelsen framlagda balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsen förslag och
- att styrelsen för 2007 beviljas ansvarsfrihet.

Lund den 7 april 2008



Sven David Svensson



Kaj Oldrup

Är du intresserad av att kandidera till styrelsen eller vill nominera din granne?

Kontakta valberedningen:

Siv Göransson, 22C (046-131 805),

Jenny Bengtsson, 17C (046-270 12 55) eller

Anders Ingvarson, 17B (046-125 454).