



KALLELSE TILL FÖRENINGSMÖTE

Tisdagen den 29 maj 2012 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
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Diskussion avseende budget, årsavgifter och eventuellt nya avgifter
14. Besluta avseende styrelsearvodering samt revisorsarvodering
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning till 13/14 års styrelse
18. Proposition avseende stadgeändring
19. Motion avseende trappstädning
20. Övriga frågor
21. Mötets avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta någon i styrelsen.



Denna sida har avsiktligt lämnats tom



Styrelsen för Brf Lokföraren i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2011 - 31/12 2011.

Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

Jonas Håkansson	ordförande
Erik Lund	vice ordförande
Flemming Björnberg	kassör
John Ekstrand	sekreterare
Linda Olsson	ledamot
Carl Gustafsson	ledamot tom 2011-03-22
Maria Svenningsson	ledamot tom 2011-05-18
Karl-Johan Bengtsson	ledamot from 2011-05-19

Revisorer har varit Sven-David Svensson och Kaj Oldrup.

Valberedningen har bestått av Magnus Palm och Pär Waldemarsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte hölls den 19 maj 2011.

Styrelsen har under året avhållit 13 stycken protokollförda möten.

Av föreningens 42 lägenheter har under året två lägenheter överlåtits. Fyra lägenheter hyrdes ut i andra hand, varav tre delar av året.

Förvaltning, reparation/underhåll mm

Styrelsen har i det ekonomiska förvaltningsarbetet biträtt av HSB Skåne.

Under 2011 kostade reparation och underhåll 96 895 kr, en summa som innefattar löpande underhåll av fastighet, tvätttrum, trädgård samt lön till Skånsk Trädgårdsservice för att utföra trädgårdsskötsel.

Under 2011 löstes lånet på 500 000 kr i Swedbank i sin helhet. Vi tog ett nytt lån i Stadshypotek på 800 000 kr. Lånet är bundet i tre år. Mellanskillnaden användes för att finansiera arbeten på VA-systemet. Vi har nu alla lån samlade i Stadshypotek.

Föreningens lån

Långgivare	Amortering under 2011	Kvar 2011-12-31	Räntesats	Ränteombindningsdag
Stadshypotek (587 902)	5 000	480 000	Cirka 3,30%	90 dagar
Stadshypotek (598 332)	0	1 000 000	5,08%	2012-12-01
Stadshypotek (639 890)	0	550 000	Cirka 4,30%	90 dagar
Stadshypotek (708 986)	1 264	123 988	Cirka 4,40%	90 dagar
Stadshypotek (746 034)	0	500 000	3,60%	2015-09-30
Stadshypotek (746 035)	0	500 000	2,76%	2012-09-30
Stadshypotek (759 073)	0	500 000	Cirka 4,40%	90 dagar
Stadshypotek (794 019)	0	800 000	Cirka 3,85%	2014-06-01
Summa, skulder	6 264	4 453 988		

Månadsavgiften höjdes med 3,5 % from 2011-01-01.

**Föreningens tillgångar**

Föreningens totala omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder, i korthet de pengar vi har att röra oss med var vid årsskiftet knappt 172 000 kr. De långfristiga skulderna, med andra ord våra lån, var vid samma tidpunkt knappt 4,6 miljoner kronor.

Ekonomi-övrigt

Taxeringsvärdet på fastigheten är 14 600 000. Marken är taxerad till 8 miljoner kronor. Detta är oförändrade värden jämfört med 2010. Vår stadga anger att minst 1,5 av prisbasbeloppet för oktober för innehavande år skall avsättas till yttre reparationsfond, vilket innebär 64 200 kr under 2011.

Avkastningen på bankmedel uppgick till 937 kr.

Enligt en dom i högsta förvaltningsdomstolen är ränteintäkter som tillhör fastighetsförvaltningen skattefria. Denna dom innebar att tidigare betald inkomstskatt (sedan taxeringsåret 2008) har återbetalts, totalt drygt 6 000 kr.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens stadgar. Enligt en ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens stadgar. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till samt disposition ur yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande år 2011.

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

Under året har föreningen haft avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Typ</u>
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
ComHem	Kabel-TV
Lunds Energi	El och fjärrvärme
Ownit	Bredband/telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Edriss Städservice AB	Städning i källarkorridorer
Skånsk Trädgårdsservice	Snöröjning
Vatten	VA-Syd
Strands	Service/Tvättutrustning

Resultatdisposition

Årets resultat visar efter stadgeenliga avsättningar på ett överskott på 51 965 kr. Styrelsen föreslår föreningsmötet besluta: att årets resultat balanseras in ny räkning .

**Några kommentarer till 2011 års resultat:**

2010 års resultat anges inom parentes.

2011 gick, som framgått ovan, med ett överskott på knappt 52 000 kr (vi hade budgeterat med ett nollsummeresultat).

Fjärrvärmekostnaden blev lägre än 2010 och slutade på drygt 360 000 kr (392 968 kr). Snöröjningen slutade på 43 805 kr (43 755 kr), långt över budgeterade 18 000 kr.

Under 2011 har den stora stenmangeln och två före detta skyddsrumsdörrar demonterats och bortforslats. Detta kostade drygt 10 000 kr.

I mars hade vi en planerad service på vår tvätt/tork utrustning. Detta kostade oss 8 000 kr. Tanken är att utföra service på vår tvättutrustning en gång/artonde månad. Strands fick under året rycka ut akut vid två tillfällen. Detta kostade oss totalt 3 000 kr.

HSB satte under hösten upp våra brandvarnare. Detta kostade föreningen 5 000 kr.

En del av våra balkonger har under hösten inspekterats av en konsult. Balkongbesiktningen kostade 6 000 kr. Våra balkonger befanns vara i generellt gott skick.

Vid vårens trädgårdsdag köpte vi bland annat täckbark och nya växter till våra rabatter och häckar, totalt 10 000 kr.

Skånsk Trädgårdsservice klippte under hösten en del av våra häckar och träd, totalt 18 000 kr.

Under året har föreningen haft trädgårdsskötseln i egen regi och Skånsk Trädgårdsservice har endast haft hand om snöröjningen samt eventuella punktinsatser som styrelsen beslutat om.

Vi har under året haft ett rörligt el-abonnemang. Medelpriset slutade på 51(55)öre/kWh. Till detta kommer förstås energiskatt, nätavgift, elcertifikatsavgift samt moms. Eftersom medlemmarna betalade tillbaka pengar till föreningen i januari 2011 så är intäktssidan avseende el 2011 högre jämfört med 2010.

I slutet av 2011 omförhandlades avtalet med ComHem avseende kabel-tv. Det nya avtalet är förmånligare för medlemmarna: 71 kr/lägenhet och månad. Avtalet är bundet i tre år, dvs tom november 2014.

Styrelsearvodet 2011 var 25 200 kr. Styrelsen hade ingen middag under 2011.

Fastighetsskatten/avgiften var under 2010 54 684 kr, i paritet med 2010.

Under året har fastigheten varit försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även det så kallade bostadsrättstillägget, vilket innebär att du som innehavare inte behöver teckna den i din egen hemförsäkring.

Med start i april 2011 genomfördes en omläggning av föreningens samtliga spill- och dagvattenledningar. Befintligt system var av typen kombinerat system, vilket betyder att ett



rör transporterar spill- och dagvatten bort från fastigheten. Det system som lagts är av typen separerat system, vilket betyder att spill- och dagvatten transporteras bort från fastigheterna i skilda system (separata rör). Då kommunen lägger om sina avloppssystem kommer de att lägga separerade system. Föreningen är alltså väl förberedd för ny rörläggning. Genom att separera spill- och dagvatten minskas belastningen på vattenreningsverk, vilket ger en bättre miljö.

Vid återställning av gångbanor utrustades dessa med betongplattor. Gångbanorna utfördes med fall bort från huskropparna, vilket löste föreningens tidigare problem med fall mot huskroppen.

Under entreprenadtiden genomfördes ett antal tilläggsarbeten av entreprenören, vilken kunde erbjuda bra pris på grund av att de redan var etablerade på vår tomt. Nedan följer en lista på tilläggsarbeten.

- -Demontering av rostiga sopnedkastluckor och vattenutkastare, samt igenmurning.
- -Stubbfräsning.
- -Rivning av buskage samt återställning utmed Järngatan.
- -Nya avslutningsrör (MA-rör) till stuprör.
- -Nya trappsteg utanför entréer och vid berså (grillplatsen).
- -Extra makadam utmed huskroppar på trädgårdssidan.
- -Transporter och schaktarbeten.

Totalt pris för samtliga arbeten blev 544 000 kr (inkl konsultarvoden), varav tilläggsarbetena utgjorde drygt 111 000 kr. Styrelsen har beslutat att dessa arbeten skall skrivas av på 30 år.

Avsättningen till reparationsfonden var stadgeenliga 1,5 av prisbasbeloppet för oktober månad innehavande år (dvs 63 600 kr).

**Några kommentarer till budget för 2012.**

Månadsavgiften höjdes med 3 % 2012-01-01.

Vi har budgeterat med något högre fjärrvärmekostnader 2012 jämfört med 2011. Under 2012 har Lunds Energi infört tre olika prisnivåer:

Vinterpris för perioden december-februari	575 kr/MWh
Vårpris för perioden mars-april	475 kr/MWh
Sommarpris för perioden maj-september	350 kr/MWh
Höstpris för perioden oktober-november	475 kr/MWh

Elpriset kommer att variera under 2012. För närvarande har vi rörligt pris, sk spot pris. Vi räknar med högre elpriser 2012 eftersom man infört elområden i landet (något som kommer att missgynna södra Sverige).

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

Föreningen fortsätter att ha löpande trädgårdsskötsel i egen regi. Skånsk Trädgårdsservice tar hand om snöröjningen samt eventuella punktinsatser som styrelsen beslutar om.

Under året planerar föreningen inte för några större arbeten. Vi har budgeterat för en demontering och bortforsling av den gamla oljetanken i pannrummet.

Vi planerar att amortera drygt en kvarts miljon kronor på våra lån.

Under 2011 har föreningen varit med i SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB. SBC är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Styrelsen har beslutat att vi även skall vara med under 2012. Kostnaden är knappt 5 000 kr för föreningen.

Under hösten 2012 planerar vi ha en ny service avseende vår tvättutrustning.

Fastigheten är under 2012 försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår såsom tidigare även det så kallade bostadsrättstillägget, vilket innebär att du som innehavare inte behöver teckna den i din egen hemförsäkring.



REDOVISNING							RESULTAT	BUDGET
RÖRELSEN	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
INTÅKTER	+2,5% 1/1-05	+3% 1/1-06	+2% 1/1-07	+2% 1/1-08	+1% 1/1-09	+1% 1/1-10	+3,5% 1/1-11	+3,0% 1/1-12
Årsavgifter	1 228 096	1 265 052	1 290 550	1 274 626	1 287 330	1 299 882	1 345 422	1 385 568
Elavgift	96 709	90 435	105 582	91 257	127 985	101 494	131 411	150 000
Internet&Telefoni - brh, intäkt (från 2006 ->...)	0	48 510	83 317	83 160	83 160	75 810	70 560	70 560
Kabel-tv - brh, intäkt (från 2008 ->...)	0	0	0	45 360	36 414	36 792	37 422	37 800
Hyra lokal	9 000	5 250	7 700	5 500	0	0	2 410	6 396
Övrigt	14 955	27 390	8 625	16 540	24 470	15 910	23 267	0
Summa intäkter	1 348 760	1 436 637	1 495 774	1 516 443	1 559 359	1 529 888	1 610 492	1 650 324
DRIFTSKOSTNADER								
El-avgifter	130 258	147 407	122 195	169 735	151 236	175 925	164 686	200 000
Internet&Telefoni - kostnad	0	49 231	84 467	83 674	85 140	77 365	70 560	70 560
Kabel-TV	37 584	40 548	42 428	47 286	33 193	37 263	38 673	37 800
Fastighetsskatt	62 780	65 000	52 000	50 400	53 424	53 634	54 684	55 000
Föreningsavgift SBC	0	0	0	0	4 630	4 950	4 950	5 000
Försäkringspremie, fastighet	10 000	10 140	10 959	13 880	14 579	14 579	15 824	17 000
Försäkringspremie, Trygghetsavtal	6 749	2 168	8 018	6 820	0	0	0	0
Förvaltningsarvode	43 085	47 459	46 046	48 766	49 736	52 168	52 219	56 000
Förvaltningskostnader	20 980	24 126	10 327	16 606	20 309	21 694	12 085	20 000
Porttelefon	2 319	1 770	828	0	0	0	0	0
Renhållning	31 800	36 035	39 036	36 445	43 377	47 713	50 539	50 000
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	0	111	0	0	1 619	0	0
Sotning, Snöröjning	3 537	28 370	11 619	14 875	19 212	43 755	43 805	30 000
Städning	8 908	14 248	14 924	15 538	16 653	17 615	18 337	20 000
Trygghetslarm	0	0	0	0	0	0	0	0
Uppvärmningsavgifter	293 882	307 837	304 063	331 760	340 304	392 968	362 190	390 000
Advokatkostnader				8 950	0	0	0	0
Vatten/avlopp	45 072	49 062	45 208	51 322	45 373	42 702	43 633	50 000
Övriga externa tjänster					16 200	33 750	0	0
Öresutjämning							7	
Övriga externa kostnader	3 250	0	1 500	2 029	0	3 500	7 313	0
Reparation/underhåll	77 696	188 296	160 677	181 371	107 601	100 485	96 895	185 000
- Fastighet	40 461	134 394	115 755	122 905	74 714	64 917	45 279	110 000
- Snöröjning/ halkbekämpning	15 480	0	0	0	0	0	0	0
- Tvätt/Torkrum	0	2 170	3 020	19 000	4 131	0	11 134	10 000
- Trädgård	21 755	51 132	41 902	39 466	28 756	35 568	40 482	65 000
Summa driftskostnader	777 900	1 011 697	954 406	1 079 457	1 000 967	1 121 685	1 036 400	1 186 360
Jämförelsestörande poster (se not resp. år)	0	43 560		0	0	0	0	0
Förtroendevalda och personalkostnader								
Lön	32 214	13 620	7 200	12 240	6 420	22 320	16 110	37 200
Lön för anställda	0	1 320	2 700	7 920	16 620	30 000	26 220	0
Styrelsearvode	25 896	21 814	21 687	21 073	22 131	21 398	25 200	25 200
Revisionsarvode	1 996	998	1 000	998	1 050	1 072	1 072	1 200
Sociala avgifter	12 062	7 767	12 035	13 139	13 392	23 162	20 799	25 440
Övriga arvoden	0	0	0	0	0	0	0	0
Pensionskostnader, Fora						1 556	1 380	2 000
Löneskatt						263	217	0
Summa rörelsekostnader	72 168	45 519	44 622	55 370	59 613	99 771	90 998	91 040
RÖRELSERESULTAT	498 692	335 861	496 746	381 616	498 779	308 432	483 094	372 924
AVSKRIVNINGAR								
Inventarier & Tvättutrustning	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighet Lokföraren 1	0	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315
Fastighetsförbättringar	173 446	124 464	117 869	99 599	160 839	127 732	145 866	142 066
Fjärrvärmeanläggning (styr-®lerutr. -80)	2 700	0	0	0	0	0	0	0
Engångsavskrivning, gamla fönster	82 500	0	0	0	0	0	0	0
Summa avskrivningar	258 646	188 779	182 184	163 914	225 154	192 047	210 181	206 381
FINANSIELLA INTÅKTER OCH KOSTNADER								
Räntointäkter	5 436	4 016	7 436	15 552	730	0	795	3 500
Räntointäkt, skattefri							142	
Utdelning	4 131	2 750	-2 059	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-189 548	-194 120	-183 880	-202 846	-168 586	-145 707	-160 154	-170 000
Övriga räntekostnader	0	0	0	0	0	0	-76	0
Övriga finansiella kostnader	-3 055	-2 650	-1 957	-2 354	-2 137	-2 402	-3 658	0
Finansresultat	-183 036	-190 004	-180 460	-189 648	-169 993	-148 109	-162 951	-166 500
AVSÄTTNINGAR								
Avs reservfond	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bokslutsdisposition	0	0	0	0	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	57 010	-42 922	134 102	28 054	103 632	-31 724	109 962	43
Skatter	57 649	55 845	2 028	3 989	204	0	0	0
Skattereduktion	134 006	0	0	0	0	0	6 203	0
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT	133 367	-98 767	132 074	24 065	103 428	-31 724	116 165	43
FONDFÖRÄNDRING enligt styrelsens förslag/beslut								
Årets resultat, se ovan	133 367	-98 767	132 074	24 065	103 428	-31 724	116 165	43
Överföring, Fond för yttre underhåll	59 100	59 550	60 450	61 500	64 200	63 600	64 200	65 000
Extra avsättning, Fond för yttre underhåll	0	0	0	0	35 000	0	0	0
Uttag, Fond för yttre underhåll	21 229	119 912	55 100	69 178	0	32 044	0	65 000
ÅRETS RESULTAT efter yttre fondreglering	95 496	-38 405	126 724	31 743	4 228	-63 280	51 965	43

Fastställt av styrelsen 2012-04-23



BALANSRÄKNING, redovisn.							RESULTAT
TILLGÅNGAR							2011
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Bank - Färs och Frosta	464 189	388 578	383 386	322 444	399 822	391 835	397 337
Bank - SHB	0	0	0	0	0	0	0
Bank - SHB Allfärskonto	0	0	0	0	0	0	0
Bank - SHB Checkkonto	318	318	0	0	0	0	0
Bank - SpB Finn/Öresund	0	525	45	523	43	63	61
Förskott	3 156	0	0	0	0	0	0
Robur penningmarknadsfond	154 131	156 881	0	0	0	0	0
Förskottskaissa	1 733	2 560	2 946	6 303	4 356	0	1 194
Skattefordringar	15 894	15 475	82 295	0	0	0	0
Medlemsfordran årsavgift	6 343	0	2 868	0	0	0	0
Leverantörsfordran	0	0	0	0	0	0	9 665
Förutb kostn/upplupna int	18 505	49 943	30 645	37 965	37 965	17 640	42 981
Diverse fordringar	18 882	0	0	0	0	9	0
Skattekonto	1 932	2 368	3	1 309	5 301	1 315	1 269
Summa omsättningstillgångar	685 083	616 648	502 188	368 544	447 495	410 862	452 507
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR							
Fastighet Lokföraren 1	3 201 426	3 086 111	3 021 796	2 957 481	2 893 166	2 828 851	2 764 536
Mark, Lokföraren 1		51 000	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000
Fjärrvärmeanläggning (styr- & reglerutrustning 1980)	2 700	0	0	0	0	0	0
Fastighetsförbättring 1	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsförbättring 2	118 634	110 458	102 284	94 110	85 936	77 762	69 588
Fastighetsförbättring 4 (balkongrenovering 1989)	132 421	99 317	66 212	33 107	0	0	0
Fastighetsförbättring 5 (vindskivor & underspikning 1997)	17 549	0	0	0	0	0	0
Fastighetsförbättring 6 (skorstenar + tak 1998)	36 538	18 269	0	0	0	0	0
Fastighetsförbättring 7 (säkerhetsdörrar, lgh 1999)	270 298	258 546	246 795	235 044	223 293	211 542	199 791
Fastighetsförbättring 8 (bredbandsinstallation 2002)	134 838	115 574	96 311	77 048	57 785	38 522	19 259
Fastighetsförbättring 9 (kösterrenovering 2003-2005)	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsförbättring 10 (värmeinregl. & vattenkran 2004)	367 018	395 923	368 617	341 311	314 005	286 699	259 393
Fastighetsförbättring 11 (ReMo avloppsledningar 2009)	0	0	0	1 463 904	1 469 710	1 408 472	1 347 234
Fastighetsarbete 12 (Spill- och dagvattenledningar 2011)						15 800	625 881
Insats SBC	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar	4 284 222	4 137 998	3 955 815	5 255 805	5 097 695	4 921 448	5 239 482
SUMMA TILLGÅNGAR	4 969 305	4 754 646	4 458 003	5 624 349	5 545 190	5 332 310	5 691 989
RÄKNINGAR, redovisning							
EGET KAPITAL OCH SKULDER							2011
EGET KAPITAL, BUNDET							
Medlems kapitalinsats	41 504	41 504	41 504	41 504	41 504	41 504	41 504
Medlems kapitaltillskott	310 417	0	0	0	0	0	0
Reservfond	64 384	64 384	64 384	64 384	64 384	64 384	64 384
Fond för yttre underhåll	132 032	480 320	419 958	425 308	417 630	516 830	612 586
Summa eget kapital, bundet	548 337	586 208	525 846	531 196	523 518	622 718	718 474
EGET KAPITAL, FRITT							
Dispositionsfond/ balanserat resultat	31 181	126 678	88 273	214 998	246 742	250 970	123 490
Årets resultat	133 367	-98 767	132 074	24 065	103 428	-31 724	116 165
Summa eget kapital, fritt	164 548	27 911	220 347	239 063	350 170	219 246	239 655
SUMMA, EGET KAPITAL	712 885	614 119	746 193	770 259	873 688	841 964	958 129
LÅNGFRISTIGA SKULDER							
Spintab 265 648 5980 (5,33%)	1 000 000	1 000 000	0	0	0	0	0
Spintab 275 053 9864 (rörlig ränta)	180 000	180 000	0	0	0	0	0
Stadshypotek 639 890 (90 dagars bunden ränta)				800 000	550 000	550 000	550 000
Stadshypotek 300 794 (90 dagars bunden ränta)	200 000	200 000	0	0	0	0	0
Stadshypotek 390 176 (5,90%)	187 500	172 500	157 500	0	0	0	0
Stadshypotek 412 384 (2,01%)	393 000	389 000	385 000	381 000	377 150	0	0
Stadshypotek 587 902 (90 dagars bunden ränta)	500 000	500 000	498 750	493 750	488 750	485 000	480 000
Stadshypotek 598 332 (5,08%)	0	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 708 986 (90 dagars bunden ränta)						125 252	123 988
Stadshypotek 746 034 (2,76%)						500 000	500 000
Stadshypotek 746 035 (3,6%)						500 000	500 000
Stadshypotek 759 073 (90 dagars bunden ränta)				500 000	500 000	500 000	500 000
Stadshypotek 794 019 (3,86%)							800 000
Swedbank 265 843 120 (5,20%)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0
Swedbank 265 944 4349 (90 dagars bunden ränta)	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	0
Summa långfristiga skulder	2 960 500	2 941 500	3 541 250	4 674 750	4 415 900	4 160 252	4 453 988
KORTFRISTIGA SKULDER							
Leverantörsskuld	106 125	864	17 440	0	0	0	0
Skatteskuld	0	0	0	8 189	8 369	1 749	2 826
Personals källskatt	0	0	0	0	0	0	0
Beräknat arvode för revision	998	998	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Div skulder	5 769	9 156	23 898	15 716	7 927	21 300	7 918
Förutbetalda årsavgifter/ hyror	98 208	125 172	65 520	68 005	107 238	125 793	111 636
Upplupen el	20 755	22 227	24 337	28 453	29 919	36 659	28 572
Upplupen sophämtning	2 392	5 002	5 772	6 071	7 846	7 971	8 631
Upplupen värme	20 667	0	3 134	0	43 037	105 939	81 205
Upplupet vatten	2 562	4 018	3 928	4 264	0	3 919	3 787
Upplupna löner	16 620	10 533	480	16 514	23 152	11 199	16 740
Upplupna räntekostnader	15 112	20 843	18 719	25 774	20 160	9 684	12 297
Upplupna sociala avgifter	6 709	216	6 331	5 353	6 954	255	0
Uppl pensionskostnader						1 106	0
Soc kostn på upplupna löner						3 519	5 259
Summa kortfristiga skulder	295 917	199 029	170 559	179 339	255 602	330 093	279 871
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 969 302	3 754 648	4 458 002	5 624 348	5 545 190	5 332 309	5 691 988
Ställda panter	3 988 500	3 988 500	3 988 500	4 738 000	4 738 000	4 738 000	4 738 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

Fastställt av styrelsen 2012-04-23



Lund 2012-04-23

Jonas Håkansson, ordförande

Erik Lund, vice ordförande

John Ekstrand, kassör

Karl-Johan Bengtsson, sekreterare

Linda Olsson, ledamot

Flemming Björnberg, ledamot

Lund den 7/2

Motion om trapphusstädningen

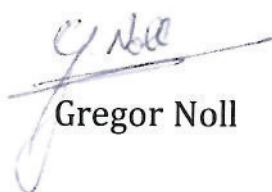
Vi upplever att trapphusstädningen inte längre fungerar. Vi motionerar därför i första hand att

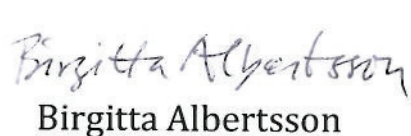
1. Föreningen måtte besluta att vi upphandlar trapphusstädningen framöver.

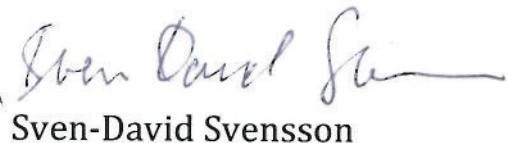
Om medlemmarna vid årsmötet finner att höjningen av månadsavgiften som en följd av detta beslut skulle bli oacceptabelt högt föreslår vi istället följande:

2. Föreningen måtte besluta
 - att en ny paragraf infogas i ordningsreglarna där medlems förpliktas att städa trapphus och rengöra trapphusfönster enligt schema som styrelsen beslutar;
 - att styrelsen genomför en informationskampanj med skriftlig och muntlig information till alla hushåll i föreningen, där det upplyses om vikten att städningen fungerar om vi vill undvika en höjning av månadsavgiften med åtta procent
 - att styrelsen under hösten 2012 skaffar sig en bild om hur städningen fungerar efter informationskampanjen för att kunna besluta om en eventuell utläggning på entreprenad om ingen förbättring inträtt.

Fördelen med besluten enligt 2. är bland annat att städplikten skulle även regleras i ordningsreglarna. Därmed omfattas den av §§ 45 och 49 p 6 i föreningens stadgar.


Gregor Noll


Birgitta Albertsson


Sven-David Svensson



BRF Lokföraren Styrelse Intranät : Protokoll20120320

Se även DagordningProtokoll20120320

Plats: Föreningslokalen 17A kl. 19:30

1. Formalia

a) Ofsö - Mötet öppnas

b) Protokollförare - Karl-Johan

f) Närvaro (mer än 50% närvarande för beslutsförmåga...)

Erik - Ja

Flemming - Nej

John - Ja

Jonas - Ja

Karl-Johan - Ja

Linda - Ja

6. Medlemsärenden

g) Motion angående trappstädning: Brf styrelse svarar på motionen med ny kampanj (Johns infoblad) om trappstädning, på prov fram till årsmötet för nytt beslut om inte fungerande.

Information Brf. Lokföraren

Trappstädning

I Brf. Lokföraren utförs städning av trapphus av föreningens medlemmar. Anledningen till detta är att minimera föreningens utgifter, vilket innebär lägre månadsavgift.

Under en tid har ett rullande schema tillämpats, där en magnet fungerat som markör för vem som ansvarar för städning en viss vecka.

Detta system har tyvärr inte fungerat optimalt, vilket framkom i en motion vid förra årsmötet (19 maj 2011). Vid årsmötet beslutades att styrelsen fick i uppgift att ta fram en ny modell för hur trappstädningen skall genomföras i framtiden.

Med start vecka 9 (27 februari – 4 mars) kommer magnetsystemet att ersättas med ett schema, vilket talar om vilken lägenhet som ansvarar för trappstädningen respektive vecka. När städningen av trapphuset utförts signeras schemat av den medlem som utfört städningen. Schemat kommer att sättas upp i entréerna.

Förhoppningsvis kommer den nya modell att resultera i att städningen av föreningens trapphus sköts bättre. Kom ihåg att det går bra att kontakta någon i styrelsen om det saknas städutrustning, eller om ni har andra synpunkter.

Om du har frågor eller vill kontakta någon i styrelsen finner du mer information på Brf. Lokförarens hemsida www.lokforaren.com



BRF Lokföraren Styrelse Intranät : Protokoll20120320

Se även Dagordning20120320

Plats: Föreningslokalen 17A kl. 19:30

1. Formalia

a) Ofsö - Mötet öppnas

b) Protokollförare - Karl-Johan

f) Närvaro (mer än 50% närvarande för beslutsmässighet...)

Erik - Ja

Flemming - Nej

John - Ja

Jonas - Ja

Karl-Johan - Ja

Linda - Ja

6. Medlemsärenden

d) Förslag till stadgeändring StadgeAndring2012 - Jonas -Beslut om att anta förslag till stadgeändring enligt nedan.

PROPOSITION:

Nuvarande lydelse:

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Som boende kan förutom medlem även maka/make eller annan närstående till medlem, om han/hon varaktigt sammanbor med medlemmen, eller sådan släkting till medlemmen, som enligt svensk lag är arvsberättigad till honom/henne, godkännas av styrelsen.

Förslag till ny lydelse (SBC mösterstadgar 2008):

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Motivering:

På senare år har det blivit svårare och svårare att rekrytera medlemmar till styrelsen och dess arbete. Att bo i en bostadsförening innebär även skyldigheter och inte bara rättigheter. En del är att ta ansvar och förvalta föreningens tillgångar, i huvudsak fastigheten i sig.

På senare år har framför allt de mindre lägenheterna fungerat som genomgångslägenheter för studerande. Genom att tydliggöra kravet på ägarskap för att bo i föreningen så hoppas styrelsen på att engagemanget ökar så att vi även i framtiden kan undvika en likvidation av föreningen på grund av att vi inte kan få ihop tillräckligt med medlemmar att bilda styrelse. En likvidation skulle innebära en mycket stor kapitalförstörelse och bör undvikas i görligaste mån.

Revisionsberättelse.

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsrättsföreningen Lokföraren i Lund för verksamhetsåret 2011 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. Revisionen omfattar också en granskning av styrelsens interna kontroll, skötsel av föreningens gemensamma angelägenheter och fastigheten.

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

Vi tillstyrker

- att styrelsen för 2011 beviljas ansvarsfrihet.
- att den av styrelsen framlagda resultat- och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsen förslag.

Lund 30 april 2012



Sven David Svensson



Kaj Oldrup