



KALLELSE TILL FÖRENINGSMÖTE

Tisdagen den 21 maj 2013 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 behöri gen 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 14/15 års styrelse
18. Övriga frågor
19. Mötets avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta någon i styrelsen.



Denna sida har avsiktligt lämnats tom.



2012 års förvaltningsberättelse

1 Introduktion

Syftet med följande dokument är att ge en redogörelse av förvaltningen av Brf. Lokföraren för verksamhetsår 2012.

2 Organisation

Administration och drift av Brf. Lokföraren sköts av en av föreningens medlemmar vald styrelse. Ledamöter till styrelsen föreslås av en valberedning. Styrelsens arbete med drift och underhåll av Brf. Lokföraren revideras av revisorer. Även valberedning och revisorer väljs av föreningens medlemmar. Nedan följer en redogörelse för vem som utgjort de olika instanserna i Brf. Lokföraren under verksamhetsår 2012.

2.1 Styrelse

Extrainsatt föreningsstämma anordnades 16 februari 2012, vars syfte var att försöka utöka antalet styrelseledamöter. Efter mötet konstituerades följande styrelse för Brf. Lokföraren:

Ordförande	Jonas Håkansson
Vice ordförande	Erik Lund
Kassör	John Ekstrand
Sekreterare	Karl-Johan Bengtsson
Ledamot	Flemming Björnberg
Ledamot	Linda Olsson

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 29 maj 2012, varpå följande styrelse för Brf. Lokföraren konstituerades:

Ordförande	Erik Lund
Kassör	John Ekstrand
Sekreterare	Karl-Johan Bengtsson
Ledamot	Anna Belfrage
Ledamot	Flemming Björnberg
Ledamot	Jonas Håkansson
Ledamot	Jakob Olsson

2.2 Revisorer

Revision av styrelsens arbete med drift och underhåll av Brf. Lokföraren för verksamhetsår 2012 har utförts av Kaj Oldrup och Sven-David Svensson. Nämnda personer har reviderat Brf. Lokförarens styrelsearbete under en längre tid. Kaj Oldrup offentliggjorde 7 september 2012 att han inte kommer att kandidera för uppdraget att revidera Brf. Lokföraren 2013. I samband med offentliggörandet av Kaj Oldrup's beslut har arbetet med att finna kandidater för nya revisorer påbörjats.

2.3 Valberedning

Arbetet med att finna ledamöter samt revisorer har under 2012 utförts av Magnus Palm och Helena Lind.



3 Förvaltningsinformation

Vidare följer en redogörelse för förvaltningen av Brf. Lokföraren under 2012.

3.1 Styrelsemöten

Under 2012 genomfördes 11 protokollförda möten av Brf. Lokförarens styrelse.

3.2 Försäljningar och andrahandsuthyrningar

Under 2012 genomfördes två fastighetsöverlåtelse. Vidare så godkändes tre andrahandsuthyrningar av Brf. Lokförarens styrelse.

4 Ekonomi

Under 2012 har Brf. Lokförarens ekonomiska förvaltningsarbete biträtt av HSB Skåne. Taxeringsvärdet på fastigheten är 14 600 000 kr. Marken är taxerad till 8 000 000 kr. Detta är oförändrade värden jämfört med 2011. Vår stadga anger att minst 1,5 av prisbasbeloppet för oktober för innehavande år skall avsättas till yttre reparationsfond, vilket innebär 66 000 kr under 2012.

4.1 Utgifter

Nedan följer en kort redogörelse för de kostnader som belastat Brf. Lokföraren utöver löpande utgifter för exempelvis energi, vatten, renhållning, kapitalkostnader, it och administration.

I början av 2012 genomförde AB Lunds Rörmontering service på radiatorer, vilka inte levererade tillräckligt med värme. Servicen föregicks av insamlande av information av vilka lägenheter som haft problem med kalla radiatorer. Kostnaden för servicen blev 3 041 kr. I april togs ett nytt förråd i drift. Kostnad av montering av godkänt lås uppgick till 2 563 kr, vilket täcks av den hyra som tillfaller Brf. Lokföraren.

Vid obligatorisk sotning av föreningens skorstenar visade det sig att det uppstått sprickor i en av skorstenarna. Henda Byggservice AB anlätades för renovering av skorstenen, vilket kostade föreningen 21 784 kr.

För att förbättra luftomsättningen i föreningens bastu byttes en trasig fläkt ut till förmån för en fungerande fläkt till priset av 1 350 kr. Vid ett senare tillfälle byttes stenarna i bastuaggregatet, vilket kostade 474 kr.

Vissa av föreningens fönster börjar visa tecken på att det snart är dags för underhåll. I augusti 2012 anlätades en konsult från Fönsterhantverk Vindöga för utlåtande om lämpligt upplägg av en kommande fönsterrenovering. Konsultarvodet uppgick till 1 150 kr.

I augusti knäcktes en större gren från det stora körsbärsträdet i trädgården. Arborist anlätades för att beskära trädet som efter brottet belastades ojämnt. Vid tillfället då arboristen etablerat sin utrustning genomfördes ytterligare beskärningar av träd som var i behov av detta.

Totalkostnad för arboristens arbete blev 22 652 kr. Under samma månad löstes ett av föreningens lån hos Handelsbanken, vilket innebar en kostnad på 123 040 kr.

Vid tre tillfällen under 2012 utfördes service på föreningens tvättmaskiner. Den sammanlagda kostnaden uppgick till 5 804 kr.

I slutet av 2012 sanerades och revs två oljecisterner. Det var lång tid sedan dessa togs ur bruk och svensk lagstiftning kräver att cisterner som inte är i bruk sanneras. Demonteringen utfördes av ett rivningsföretag vid namn Pemag AB till en kostnad av 24 375 kr.

Inga utgifter under året kommer att belasta reparations- och underhållsfonden.



4.2 Lån

Brf. Lokföraren har lån utfärdade av kreditinstitutet Stadshypotek. Under 2012 amorterades 130 238 kr på dessa lån. Total skuld till Stadshypotek 2012-12-31 uppgick till 4 323 750 kr. Information angående lånen utfärdade av Stadshypotek åskådliggörs i tabell 1.

Tabell 1: Lån hos Stadshypotek

Ref.nr	Ränta (%)	Amortering (kr)	Kvarstående skuld (kr)	Ombindningsdag
587 902	3,15	5 000	475 000	2013-01-10
639 890	2,98	0	550 000	2013-02-06
708 986		123 988	0	
746 035	3,60	0	500 000	2015-09-30
759 073	3,14	0	500 000	2013-03-04
794 019	3,86	0	800 000	2014-06-01
873 366	3,32	1 250	498 750	2014-09-30
879 341	2,39	0	1 000 000	2015-12-01
		130 238	4 323 750	

4.3 Budget 2013

Budgeten för 2013 skiljer sig från 2012 års budget, då inga större aktiviteter planerades. Under 2013 planeras två större arbeten inom ramen för reparation och underhåll, vilket innebär att 421 319 kr budgeterats för reparation och underhåll, jämfört med de 185 000 kr som budgeterades 2011.

Det som är planerat att genomföras under 2013 är underhåll av fönster samt, införskaffande av nya elmätare. Dessa åtgärder motiveras av konsultutlåtande, samt att nuvarande elmätare inte längre fungerar tillfredsställande, vilket visade sig vid avstämningen av respektive lägenhets elförbrukning för 2012. Eftersom att korrekt elförbrukning inte kunnat fastställas baseras den preliminära förbrukningen för 2013 på medianförbrukningen för de fem senaste åren för respektiver lägenhet.

4.4 Resultatdisposition

Årets resultat visar efter stadgeenliga avsättningar på ett överskott på 55 557 kr. Styrelsen föreslår föreningsmötet besluta: att årets resultat balanseras in ny räkning.

4.5 Rörelseredovisning 2012

Nedan följer Brf. Lokförarens ekonomiska resultat för 2012.



REDOVISNING RÖRELSEN	RESULTAT						BUDGET	BUDGET
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012	2013
	+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	+3,0% 1/1-12	+1,0% 1/1-13
INTÄKTER								
Årsavgifter	1 290 550	1 274 626	1 287 330	1 299 882	1 345 422	1 385 818	1 385 568	1 399 416
Elavgift	105 582	91 257	127 985	101 494	131 411	127 388	150 000	134 301
Internet&Telefoni - brh, intäkt (från 2006 ->...)	83 317	83 160	83 160	75 810	70 560	70 560	70 560	70 560
Kabel-tv - brh, intäkt (från 2008 ->...)	0	45 360	36 414	36 792	37 422	35 784	37 800	39 000
Hyra lokal	7 700	5 500	0	0	2 410	6 227	6 396	6 396
Övrigt	8 625	16 540	24 470	15 910	23 267	4 610	0	0
Summa intäkter	1 495 774	1 516 443	1 559 359	1 529 888	1 610 492	1 630 387	1 650 324	1 649 673
DRIFTSKOSTNADER								
El-avgifter	122 195	169 735	151 236	175 925	164 686	151 183	200 000	181 316
Internet&Telefoni - kostnad	84 467	83 674	85 140	77 365	70 560	70 560	70 560	70 560
Kabel-TV	42 428	47 286	33 193	37 263	38 673	35 532	37 800	39 000
Fastighetsskatt	52 000	50 400	53 424	53 634	54 684	57 330	55 000	55 000
Föreningsavgift SBC	0	0	4 630	4 950	4 950	4 950	5 000	5 000
Försäkringspremie, fastighet	10 959	13 880	14 579	14 579	15 824	16 150	17 000	17 000
Försäkringspremie, Trygghetsavtal	8 018	6 820	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsarvode	46 046	48 766	49 736	52 168	52 219	49 765	56 000	57 000
Förvaltningskostnader	10 327	16 606	20 309	21 694	12 085	10 110	20 000	21 000
Renhållning	39 036	36 445	43 377	47 713	50 539	49 056	50 000	50 000
Reparation, förbrukningsmaterial mm	111	0	0	1 619	0	474	0	0
Sotning, Snöröjning	11 619	14 875	19 212	43 755	43 805	20 530	30 000	18 000
Städning	14 924	15 538	16 653	17 615	18 337	19 194	20 000	19 572
Uppvärmningsavgifter	304 063	331 760	340 304	392 968	362 190	392 795	390 000	413 900
Advokatkostnader		8 950	0	0	0	0	0	0
Vatten/avlopp	45 208	51 322	45 373	42 702	43 633	53 146	50 000	50 000
Övriga externa tjänster			16 200	33 750	0	3 150	0	8 000
Öresutjämning	0	0	0	0	7	0	0	0
Övriga externa kostnader	1 500	2 029	0	3 500	7 313	0	0	0
Reparation/underhåll	160 677	181 371	107 601	100 485	96 895	133 161	185 000	421 319
- Fastighet	115 755	122 905	74 714	64 917	45 279	78 379	110 000	325 600
- Snöröjning/ halkbekämpning	0	0	0	0	0	0	0	0
- Tvätt/Torkrum	3 020	19 000	4 131	0	11 134	5 804	10 000	10 000
- Trädgård	41 902	39 466	28 756	35 568	40 482	48 978	65 000	85 719
Summa driftskostnader	954 406	1 079 457	1 000 967	1 121 685	1 036 400	1 067 086	1 186 360	1 426 667
Förtroendevalda och personalkostnader								
Lön	7 200	12 240	6 420	22 320	16 110	17 100	37 200	25 200
Lön för anställda	2 700	7 920	16 620	30 000	26 220	3 060	0	0
Styrelsearvode	21 687	21 073	22 131	21 398	25 200	25 199	25 200	25 200
Revisionsarvode	1 000	998	1 050	1 072	1 072	0	1 200	1 200
Sociala avgifter	12 035	13 139	13 392	23 162	20 799	13 481	25 440	20 640
Pensionskostnader, Fora	0	0	0	1 556	1 380	598	2 000	2 000
Löneskatt	0	0	0	263	217	0	0	0
Summa rörelsekostnader	44 622	55 370	59 613	99 771	90 998	59 438	91 040	74 240
RÖRELSERESULTAT	496 746	381 616	498 779	308 432	483 094	503 863	372 924	148 766
AVSKRIVNINGAR								
Inventarier & Tvättutrustning	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighet Lokföraren 1	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315
Fastighetsförbättringar	117 869	99 599	160 839	127 732	145 866	145 862	142 066	122 803
Summa avskrivningar	182 184	163 914	225 154	192 047	210 181	210 177	206 381	187 118
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER								
Ränteutgifter	7 436	15 552	730	0	795	3 610	3 500	2 000
Ränteutgift, skattefri	0	0	0	0	142	0	0	0
Räntekostnader	-183 880	-202 846	-168 586	-145 707	-160 154	-173 101	-170 000	-144 820
Övriga räntekostnader	0	0	0	0	-76	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	-1 957	-2 354	-2 137	-2 402	-3 658	-2 638	0	0
Finansresultat	-180 460	-189 648	-169 993	-148 109	-162 951	-172 129	-166 500	-142 820
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	134 102	28 054	103 632	-31 724	109 962	121 557	43	-181 172
Skatter	2 028	3 989	204	0	0	0	0	0
Skattereduktion	0	0	0	0	6 203	0	0	0
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT	132 074	24 065	103 428	-31 724	116 165	121 557	43	-181 172
FOND FÖRÄNDRING enligt styrelsens förslag								
Årets resultat, se ovan	132 074	24 065	103 428	-31 724	116 165	121 557	43	-181 172
Överföring, Fond för yttre underhåll	60 450	61 500	64 200	63 600	64 200	66 000	65 000	65 000
Extra avsättning, Fond för yttre underhåll	0	0	35 000	0	0	0	0	0
Uttag, Fond för yttre underhåll	55 100	69 178	0	32 044	0	0	65 000	250 000
ÅRETS RESULTAT efter yttre fondreglering	126 724	31 743	4 228	-63 280	51 965	55 557	43	3 828

Budget 2013, fastställt av styrelsen 2012-11-27. Resultat 2012, fastställt av styrelsen 2013-04-15.



BALANSRÄKNING, redovisn.						RESULTAT
TILLGÅNGAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR						
Bank - Färs och Frosta, Hässleholm	383 386	322 444	399 822	391 835	214 077	217 672
Bank - Färs och Frosta, transaktionskto bank	0	0	0	0	183 260	430 869
Bank - SpB Finn/Öresund	45	523	43	63	61	228
Förskottskassa	2 946	6 303	4 356	0	1 194	2 646
Leverantörsfordran	0	0	0	0	9 665	0
Förutb kostn/upplupna int	30 645	37 965	37 965	17 640	42 981	27 876
Diverse fordringar	0	0	9	9	0	0
Skattekonto	3	1 309	5 301	1 315	1 269	1 283
Summa omsättningstillgångar	502 188	368 544	447 495	410 862	452 507	680 574

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Fastighet Lokföraren 1 (avskr. 50 år, 2054)	3 021 796	2 957 481	2 893 166	2 828 851	2 764 536	2 700 221
Mark, Lokföraren 1 (avskr. 0)	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000
Insats SBC (avskr. 0)	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Fastförbättr. 02 (avskr. 33 år, 2019)	102 284	94 110	85 936	77 762	69 588	61 414
Fastförbättr. 04 (balkongrenov, avskr. 20 år, 2009)	66 212	33 107	0	0	0	0
Fastförbättr. 07 (säkerhetsdörr, avskr. 30 år, 2028)	246 795	235 044	223 293	211 542	199 791	188 040
Fastförbättr. 08 (bredbandsinst, avskr. 10 år, 2012)	96 311	77 048	57 785	38 522	19 259	0
Fastförbättr. 10 (värmeinregl, avskr. 15 år, 2021)	368 617	341 311	314 005	286 699	259 393	232 087
Fastförbättr. 11 (relining avlopp, avskr. 25 år, 2028)	0	1 463 904	1 469 710	1 408 472	1 347 234	1 285 996
Fastförbättr. 12 (spill&dagvatten, avskr. 30 år, 2040)	0	0	0	15 800	525 881	507 747
Summa anläggningstillgångar	3 955 815	5 255 805	5 097 695	4 921 448	5 239 482	5 029 305

SUMMA TILLGÅNGAR	4 458 003	5 624 349	5 545 190	5 332 310	5 691 989	5 709 879
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

RÄKNINGAR, redovisning						
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2007	2008	2009	2010	2011	2012
EGET KAPITAL, BUNDET						
Medlems kapitalinsats	41 504	41 504	41 504	41 504	41 504	41 504
Medlems kapitaltillskott	0	0	0	0	0	0
Reservfond	64 384	64 384	64 384	64 384	64 384	64 384
Fond för yttre underhåll	419 958	425 308	417 630	516 830	612 586	678 586
Summa eget kapital, bundet	525 846	531 196	523 518	622 718	718 474	784 474

EGET KAPITAL, FRITT						
Dispositionsfond/ balanserat resultat	88 273	214 998	246 742	250 970	123 490	173 655
Årets resultat	132 074	24 065	103 428	-31 724	116 165	121 557
Summa eget kapital, fritt	220 347	239 063	350 170	219 246	239 655	295 212

SUMMA, EGET KAPITAL	746 193	770 259	873 688	841 964	958 129	1 079 686
----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------

LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Stadshypotek 412 384 (ååmmdd: 2,01%, fast rta)	385 000	381 000	377 150	0	0	0
Stadshypotek 598 332 (ååmmdd: 5,08%, fast rta)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0
Stadshypotek 708 986 (121106: 2,98%, 90 dgr rta)	0	0	0	125 252	123 988	0
Stadshypotek 746 034 (ååmmdd: 2,76%, fast rta)	0	0	0	500 000	500 000	0
Swedbank 265 843 120 (ååmmdd: 5,20%, fast rta)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0	0
Swedbank 265 944 4349 (90 dgr rta)	500 000	500 000	500 000	500 000	0	0
Stadshypotek 587 902 (130110: 3,15%, 90 dgr rta)	498 750	493 750	488 750	485 000	480 000	475 000
Stadshypotek 639 890 (130206: 2,98%, 90 dgr rta)	0	800 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Stadshypotek 746 035 (150930: 3,60%, fast rta)	0	0	0	500 000	500 000	500 000
Stadshypotek 759 073 (130304: 3,14%, 90 dgr rta)	0	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Stadshypotek 794 019 (140601: 3,86%, fast rta)	0	0	0	0	800 000	800 000
Stadshypotek 873 366 (140930: 3,32%, fast rta)	0	0	0	0	0	498 750
Stadshypotek 879 341 (151201: 2,39%, fast rta)	0	0	0	0	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder	3 541 250	4 674 750	4 415 900	4 160 252	4 453 988	4 323 750

KORTFRISTIGA SKULDER						
Skatteskuld	0	8 189	8 369	1 749	2 826	5 028
Beräknat arvode för revision	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Div skulder	23 898	15 716	7 927	21 300	7 918	11 101
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0	0	2 269
Förutbetalda årsavgifter/ hyror	65 520	68 005	107 238	125 793	111 636	113 322
Upplupen el	24 337	28 453	29 919	36 659	28 572	29 237
Upplupen sophämtning	5 772	6 071	7 846	7 971	8 631	7 869
Upplupen värme	3 134	0	43 037	105 939	81 205	97 418
Upplupet vatten	3 928	4 264	0	3 919	3 787	7 740
Upplupna löner	480	16 514	23 152	11 199	16 740	17 879
Upplupna räntekostnader	18 719	25 774	20 160	9 684	12 297	8 286
Upplupna sociala avgifter	6 331	5 353	6 954	255	0	0
Uppl pensionskostnader	0	0	0	1 106	0	0
Soc kostn på upplupna löner	0	0	0	3 519	5 259	5 294
Summa kortfristiga skulder	170 559	179 339	255 602	330 093	279 871	306 443

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 458 002	5 624 348	5 545 190	5 332 309	5 691 988	5 709 879
---------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ställda panter	3 988 500	4 738 000	4 738 000	4 738 000	4 738 000	4 738 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

Budget 2013, fastställt av styrelsen 2012-11-27. Resultat 2012, fastställt av styrelsen 2013-04-15.



Lund 2013-04-15

Erik Lund, ordförande

John Ekstrand, kassör

Karl-Johan Bengtsson, sekreterare

Anna Belfrage, ledamot

Flemming Björnberg, ledamot

Jakob Olsson, ledamot

Jonas Håkansson, ledamot

Revisionsberättelse.

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsrättsföreningen Lokföraren i Lund för verksamhetsåret 2012 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 också underhand tagit del av styrelsens förslag till årsredovisning.

Tidigare år har vi som revisorer, utöver denna revisionsberättelse, upprättat en särskild PM till kommande styrelse över vissa rutiner som kan förbättras ytterligare. Vi har i år inte funnit något behov av att upprätta en sådan kompletterande PM.

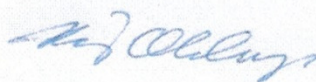
Vi tillstyrker

- att styrelsen för 2012 beviljas ansvarsfrihet.
- att resultat- och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsen förslag.

Lund respektive Malmö 14 april 2013



Sven David Svensson



Kaj Oldrup