



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Måndagen den 20 juni 2016 kl. 19:00

Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A

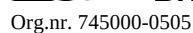
Förslag till dagordning:

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 17/18 års styrelse
18. Andra läsningen, föreslagna stadgeändringar (se sidan 3)
29 § Firmatecknare
19. Övriga frågor, information (se sidan 3)
IMD - Individuell Mätning och Debitering
20. Mötets avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta styrelsen.

Bilaga: Brf Lokföraren årsredovisning 2015 (16 sidor)

Välkomna!



Lgh.nr. Trapphus

[illegible]

**18. Andra läsningen, föreslagen stadgeändring 29 § Firmatecknare**

För att underlätta administrationen, och inte vara bunden till att ha exakt tre firmatecknare, föreslår styrelsen stadgeändring enligt nedan. Den nya föreslagna lydelsen antogs enhälligt vid den extra föreningsstämmans första läsning 2016-03-08.

Nuvarande lydelse: 29 § Firmatecknare

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av tre av styrelsen utsedda firmatecknare varav två i förening.

Föreslagen lydelse: 29 § Firmatecknare

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två av styrelsen utsedda firmatecknare varav två i förening.

19. Övriga frågor, information angående IMD

Hösten 2013 upphandlade föreningen system för IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el och varmvatten i varje lägenhet. Efter initiala problem med automatisk avläsning och mätdata rapportering under 2014 samt upphandling av ekonomisk förvaltning hösten 2015 kan vi nu påbörja individuell debitering från 1 juli av el och varmvatten som respektive medlem konsumerar. Kostnaden för varmvatten har varit inkluderad i den fast månadsavgiften och fördelad mha andelstalet medan el har varit baserad på medianvärdet för åren 2008-2013 då flera elmätare började visa uppenbarligen felaktiga värden

På avin från och med 2016-07-01 *:

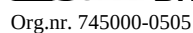
"Årsavgiften bostad"	reduceras till att vara exklusive varmvatten (reduktion mellan 98:- och 193:- beroende på andelstal)
"Bredband"	oförändrad
"KabelTV"	oförändrad
"El"	elabonnemangskostnad (1/43 av föreningens, 66:- per månad)
"Elförbrukning"	tillkommer * * – kostnad, per kWh - se tabell nedan (verklig kostnad varierar mellan 25:- och 355:- per månad)
"Varmvattenförbrukning"	tillkommer * * – kostnad, per m ³ - se tabell nedan (verklig kostnad varierar mellan 27:- och 572:- per månad)

* = Då vi har kvartalsvis avisering så kommer det att vara 6 månaders eftersläpning med avseende på den individuella förbrukningen. Detta innebär att kostnaden för förbrukningen från juli 2016 kommer först i januari 2017 på er månadsavi.

* * = Information om er individuella förbrukning finner ni på <https://www.imdweb.se/login>
Inloggningsuppgifter har delats ut tidigare. Har ni glömt inloggningsuppgifterna – skicka e-post till imd@lokforaren.com alternativt kontakta Jonas Håkansson, Bryggaregatan 22 A.

I dagsläget ser kostnaderna ut så här från och med 2016-07-01:

Typ	Kostnad/ enhet	Brf median/ månad	Din lgh * * _ _ / månad
Fast elavgift (abonnemang)	66,08 kr	1	66 kr
Elörbrukning (kWh)	0,9088 kr	123	kr
Varmvattenförbrukning (m ³)	65,56 kr	1,78	kr
Totalkostnad/ månad		268 kr	kr

[illegible]



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Lokföraren

Org nr 745000-0505



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lokföraren (745000-0505) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1944 på fastigheten Lokföraren 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lokföraregatan 1 och Bryggaregatan 22 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	168
2	5	233
2	20	1 080
2,5	1	59
3	9	553
3,5	3	250
	42	2 342

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Per Winqvist	ordförande
Flemming Björnberg	vice ordförande
Philip Johansson	sekreterare
Jakob Olsson	kassör
Jonas Håkansson	fastighetsvärd
Magnus Palm	styrelseledamot tom 2015-09-30
Roger Karlsson	styrelseledamot
Sandra Åström	styrelseledamot

Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av årsstämman.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-15. Då godkändes tidigare avhandlad stadgeändring. Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar. Förslaget godkändes enhälligt.

Extra föreningsstämma angående stadgeändringar 9§, 47§ samt 49§ 1:a punkt betr. andrahandsuthyrning hölls 2015-01-08. Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

- 9§ - enhälligt beslut att anta den nya lydelsen
- 49§ - enhälligt beslut att anta den nya lydelsen
- 47§ - enhälligt beslut att avslå den nya lydelsen

Från 2014-07-01 är det tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. För att bostadsrättsföreningen ska få ta ut avgiften måste det anges i stadgarna. Av denna anledning behöver Brf Lokförarens stadgar uppdateras enligt nedan angivna förslag. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Avgiften är tänkt att täcka administrativa kostnader samt bortfallet av arbetskraft från föreningsmedlemmen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Nuvarande lydelse

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,0% av gällande prisbasbelopp.

Förslag till ny lydelse

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

47 § Andrahandsuthyrning

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt kontaktuppgifter till bostadsrättsinnehavaren. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktandvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan omprövas av hyresnämnden.

Till andrahandsuthyrning räknas inte uthyrning till 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.

S

H

Förslag på ny lydelse**47 § Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas samt kontaktuppgifter till bostadsrättshavaren.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Förverkandegrunder**Nuvarande lydelse****49 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:
bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift

Förslag på ny lydelse**49 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:
bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer**Avtalstyp**

Kraftringen	Elavtal, elkraft
Kraftringen	Elavtal, nät
Kraftringen	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds renhållningsverk	Renhållning
Com-Hem	Kabel-Tv
Ownit AB	Bredband och bredbandstelefont
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning. Fr.o.m 2016-01-01 Bredablick
Skånsk Trädgårdsservice	Kabel-Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring, fullvärde

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Underhållsplanen uppdaterades under 2015.

Under 2015 har följande underhållsåtgärder utförts:

Spolning av avloppsstammar

Byte av brandvarnare

Föreningen har börjat att planera för omläggning av tak samt renovering av fasader.

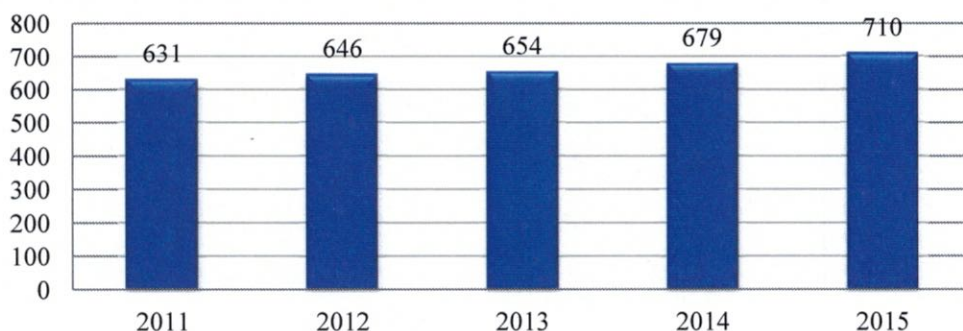
De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

År	Åtgärd
2014	Renovering av trapphus, dörrar samt passagesystem
2011	Va-system
2009	Relining
2006	Balansering av värmesystem

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 710 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 454 440 kr. Under året har föreningen amorterat 28 724 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 190 år.

Föreningen försöker ha en blandning mellan bundna och rörliga lån för att minimera risk utan att tappa fördelen med låga räntor. Föreningen försöker anpassa årsavgiften efter vilka utgifter vi har och hur ränteläget ligger.

Medlemsinformation

Under året har 6 (9) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 62 (58). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 767	1 710	1 646	1 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	-808	-327	122
Eget kapital, tkr	-79	-55	753	1 080
Taxeringsvärde, tkr	26 400	26 400	26 400	22 600
-----varav byggnad, tkr	16 000	16 000	16 000	8 000
Soliditet	-1%	-1%	14%	19%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	710	679	654	646
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 329	2 341	1 753	1 846
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	21%	16%	19%

En snittlägenhet på 56 m² kan förenklat sägas vara belånad med 130 400 kr vid årets utgång.
 På en snittlägenhet på 56 m² belöper en månadsavgift om ca 3 300 kr/månad.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-161 347
Årets resultat	-23 204
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-66 750
Summa till stämmans förfogande	-251 302

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-251 302
-------------------------	----------

S

41

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 766 812	1 710 166
Övriga rörelseintäkter		9 275	10 384
Summa rörelseintäkter		1 776 087	1 720 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 379 978	-1 062 199
Underhåll enligt plan		0	-961 467
Övriga externa kostnader	3	-45 372	-72 601
Personalkostnader	4	-65 442	-104 762
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-183 118	-183 264
Summa rörelsekostnader		-1 673 910	-2 384 292
Rörelseresultat		102 177	-663 742
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		198	822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 579	-145 457
Summa finansiella poster		-125 381	-144 635
Resultat efter finansiella poster		-23 204	-808 378
Årets resultat		-23 204	-808 378

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-23 204	-808 378
Reservering till fond för yttre underhåll	-66 750	-725 114
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	961 467
Extra avsättning till fond för yttre underhåll enl stämman 2014	0	100 000
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-89 954	-472 025

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 834 123	5 017 241
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 834 123	5 017 241
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 836 923	5 020 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		328	0
Aktuell skattefordran		5 596	6 605
Övriga fordringar		1 125	1 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 580	47 953
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 629	55 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	773 729	934 100
<i>Summa kassa och bank</i>		773 729	934 100
Summa omsättningstillgångar		802 358	989 714
SUMMA TILLGÅNGAR		5 639 281	6 009 755

S

4

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 504	41 504
Reservfond		64 384	64 384
Fond för yttre underhåll		66 750	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		172 638	105 888
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-228 097	647 030
Årets resultat		-23 204	-808 378
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-251 302	-161 347
Summa eget kapital		-78 664	-55 459
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 454 440	5 483 164
Summa långfristiga skulder		5 454 440	5 483 164
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	380 601
Övriga kortfristiga skulder	11	1 980	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	261 524	201 449
Summa kortfristiga skulder		263 504	582 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 639 281	6 009 755

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	13	4 738 000	4 738 000
Summa ställda säkerheter		4 738 000	4 738 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Före räkenskapsåret 2014 tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen. Bostadsrättsföreningen är enligt årsredovisningslagens definitioner ett mindre företag.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för för föreningens byggnad har vid årets slut bedömts vara 48 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,36% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 662 436	1 590 156
Intäkter pant, överlåtelse	10 700	8 590
Intäkter kabel-TV	92 736	107 352
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	940	4 068
Summa nettoomsättning	1 766 812	1 710 166

Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Övriga intäkter	9 275	10 384
Summa övriga rörelseintäkter	9 275	10 384

2 Driftskostnader	2015	2014
Löpande underhåll	460 711	151 022
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	3 739	0
Lokalvård, städning	24 508	20 820
Snöröjning	6 808	9 240
El	131 719	140 602
Uppvärmning	363 728	380 517
Vatten, avlopp	62 077	56 034
Renhållning, sophämtning	52 945	44 834
Kabel-TV, internet	91 232	105 054
Fastighetsförsäkringspremier	19 741	19 628
Fastighetsskatt	52 206	51 114
Förvaltningsavtal	110 564	83 335
Summa drift	1 379 978	1 062 199

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Extern revisionsarvode	11 738	11 500
Övriga förvaltningskostnader	13 884	23 806
Övriga externa tjänster	14 550	32 095
Medlemsavgifter	5 200	5 200
Summa övriga externa kostnader	45 372	72 601

4 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	9 240	1 620
Arvode styrelsen	27 006	50 100
Övrig lön/ersättning styrelsen	14 520	28 320
Pensionskostnader	1 290	817
Sociala avgifter	13 386	23 905
Summa personalkostnader	65 442	104 762

5 Byggnader och mark**2015-12-31 2014-12-31**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2063
1944

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående Anskaffningsvärde byggnader

7 764 521 7 399 603

Anskaffningsvärde mark

51 000 51 000

Inköp

0 364 918

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**7 815 521 7 815 521****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

-2 798 280 -2 615 016

Årets avskrivningar

-183 118 -183 264

Utgående ackumulerade avskrivningar**-2 981 398 -2 798 280****Redovisat värde****4 834 123 5 017 241****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

16 000 000 16 000 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

10 400 000 10 400 000

Summa taxeringsvärde**26 400 000 26 400 000**

Fastighetsbeteckning

Lokföraren 1

6 Andra långfristiga fordringar**2015-12-31 2014-12-31**

Andra långfristiga fordringar

2 800 2 800

Summa andra långfristiga fordringar**2 800 2 800****7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2015-12-31 2014-12-31**

Förutbetalda va

0 5 274

Förutbetalda försäkring

0 19 741

Förutbetalda kabel-tv

0 6 428

Förutbetalda internet

16 380 16 380

Förutbetalda sociala kostnader

0 130

Övriga interimfordringar

5 200 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**21 580 47 953****8 Kassa och bank****2015-12-31 2014-12-31**

Handkassa

467 1 916

Färs & Frosta Hässleholm

170 055 169 995

Sparbanken Öresund

228 228

Transaktionskonto bank

491 157 761 962

Handelsbanken

111 822 0

Summa kassa och bank**773 729 934 100**

9 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 504	64 384	0	647 030	-808 378	-55 459
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				-808 378	808 378	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			66 750	-66 750		0
Årets resultat					-23 204	-23 204
Belopp vid årets utgång	41 504	64 384	66 750	-228 097	-23 204	-78 664

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

10 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	2,15%	2020-09-30	1 250	498 750	500 000
Stadshypotek	1,26%	2016-09-30	1 750	698 250	700 000
Stadshypotek	1,45%	2018-12-01	10 000	970 000	980 000
Stadshypotek	1,55%	2016-02-29		550 000	550 000
Stadshypotek	1,55%	2016-03-04		500 000	500 000
Stadshypotek	1,35%	2016-01-13	2 724	265 690	268 414
Stadshypotek	2,79%	2017-06-01	8 000	788 000	796 000
Stadshypotek	2,20%	2017-09-30		700 000	700 000
Stadshypotek	2,22%	2016-09-30	5 000	483 750	488 750
			28 724	5 454 440	5 483 164

Nästa års amortering beräknas uppgå till

29 724

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 424 716**5 483 164**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,86%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

118 896

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

5 305 820

11 Övriga kortfristiga skulder

2015-12-31 2014-12-31

Övriga kortfristiga skulder	1 980	0
Utgående värde	1 980	0

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Upplupna löner inkl komp.	0	38 818
Soc kostn på upplupna löner	0	12 196
Upplupna sociala avgifter	1 680	0
Uppl pensionskostnader Fora	235	0
Upplupen el	23 351	0
Upplupen värme	85 291	0
Upplupet vatten	5 195	0
Upplupen sophämtning	4 295	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	111 822	136 783
Upplupna räntekostnader	3 241	5 071
Övriga interimsskulder	26 414	7 581
Beräknat arvode för revision	0	1 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 524	201 449

13 Fastighetsinteckning

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastighet	4 738 000	4 738 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	4 738 000	4 738 000

Lund 2016-05-01

 ort och datum

.....
 Per Winqvist

.....
 Philip Johansson

.....
 Jonas Håkansson

.....
 Roger Karlsson

.....
 Flemming Björnberg

.....
 Jakob Olsson

.....
 Sandra Åström

Min revisionsberättelse har avgivits den 10/5-2016

.....
 Lars Johansson
 BoRevision i Sverige AB

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2015. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll, är inblandade som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefri bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

2016-05-09, Lund
ort och datum

Brf Lokföraren


Per Winqvist
Styrelsens ordförande

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lokföraren, org nr 745000-0505

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lokföraren för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

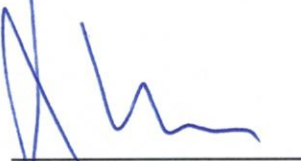
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 10 / 5 2016



Lars Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor