



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lobo



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bengt Kämpe	Ordförande
Anna Andersson	Ledamot
Anna Flyme Ahlstrand	Ledamot
Anders Olén	Ledamot
Michael Rosenberg	Ledamot

Sören Dahlin	Suppleant
Urban Jansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Ingrid Helena Andersson, Sören Leif Sune Dahlin, John Robin Gunnarsson, Sven Urban Jansson, Lars Anders Olén och Anders Michael Rosenberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Arnebert Ordinarie Intern
Robin Gunnarsson Suppleant Intern

Valberedning

Fredrik Baigi
Pål Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

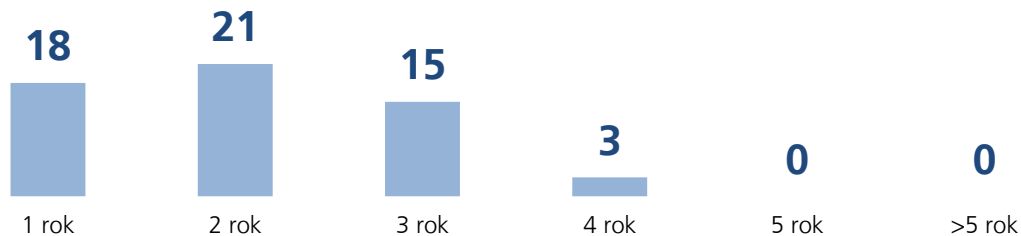
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 266 m², varav 3 225 m² utgör lägenhetsyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Snickarum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fågelskydd insatta i alla friskluftsventiler	2020	
Alla utvändiga ventilgaller utbytta	2020	
Byte av all belysning	2020	Led och automatik
Byte av källardörrar	2020	Brandskyddskrav
Byte tappvattensystem	2019 - 2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av samtliga ventilationskanaler	2021	
Ommålning o renovering av samtliga tvättstugor	2021	Stort underhållsbehov
Kontroll & omfogning av tegelstenar under samtliga fönster	2021	Stenar har börjat lossna
Utbyte av dagvattenavlopp utanför 19	2021	Trädrötter vuxit in i systemet
Installation av laddstolpar på parkeringsplatsen	2021	
Målning av samtliga balkongräcken	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet/TV	Perspektiv Bredband/ComHem
Fastighetsskötsel	Hunneberga Bygg & Anläggning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Webhotell	Crystone AB
El & fjärrvärme	Kraftringen

Föreningens ekonomi

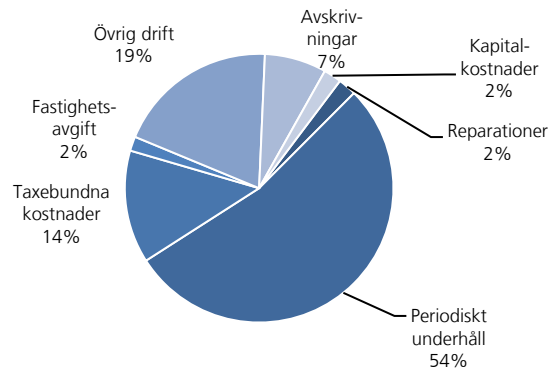
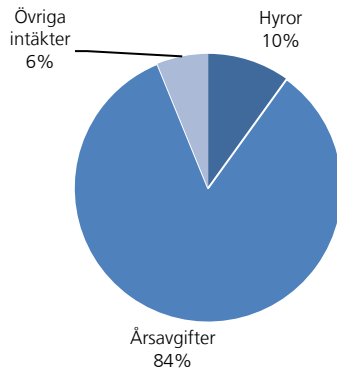
Föreningens ekonomi är mycket god. Byte av fastighetsskötsel, installation av solceller och byte av fjärrvärmecentralerna har bidragit till en betydande kostnadsminskning. Byte till ledbelysning med automatik kommer även detta att minska föreningens löpande kostnader.

Föreningens skuld till SHB har kunnat amorterats med 2.400.000 kr. Likviditeten är fortsatt mycket god. Planerade större åtgärder och underhåll som att renovera dagvattenavlopp utanför hus 19, fogning av tegelstenar under samtliga fönster på föreningens hus kan genomföras utan att nya lån måste tas. Avgiftshöjningar är inte troliga dom närmsta åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 968 141	1 650 515
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 352 179	2 319 193
Finansiella intäkter	89	31
Minskning kortfristiga fordringar	969	2 611
Medlemsinsatser	3 100 000	0
Ökning av långfristiga skulder	2 227 592	2 340 092
Ökning av kortfristiga skulder	0	692 671
	7 680 829	5 354 598
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 283 288	4 465 951
Finansiella kostnader	100 072	58 020
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	513 000
Minskning av kortfristiga skulder	674 331	0
	5 057 691	5 036 971
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 591 280	1 968 141
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 623 139	317 627

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 utökats med ytterligare en lägenhet genom försäljning av en hyresrätt. Vi upplåter därmed 54 lägenheter. Försäljningen har fått en positiv effekt på föreningens ekonomi och likviditet. Under året har tappvattenbytet slutförts. Totala kostnaden blev 4.387.000 kr mot budgeterat 4.500.000 kr. Föreningens underhållsplan är slutåtgärdad. En ny för de kommande 10 åren kommer att tas fram under första delen av 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 10 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	654	654	623
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 046	1 013	998	985
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 061	2 403	1 623	1 676
Elkostnad/m ² totalyta	14	19	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	144	137	135	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	18	17	20
Soliditet (%)	71	74	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 385	-2 555	310	267
Nettoomsättning (tkr)	2 287	2 318	2 320	2 210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 225 m² bostäder och 41 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 068 176	310 000	0	17 758 176
Upplåtelseavgifter	13 998 162	2 790 000	0	11 208 162
Fond för yttre underhåll	186 956	186 652	-673 000	673 304
S:a bundet eget kapital	32 253 294	3 286 652	-673 000	29 639 642
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 449 290	-186 652	-1 882 359	-3 380 279
Årets resultat	-2 385 107	-2 385 107	2 555 359	-2 555 359
S:a ansamlad förlust	-7 834 398	-2 571 759	673 000	-5 935 638
S:a eget kapital	24 418 896	714 893	0	23 704 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 385 107
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 262 639
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 652
summa balanserat resultat	-7 834 398

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

186 956
-7 647 442

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 287 288	2 318 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 891	1 140
Summa rörelseintäkter		2 352 179	2 319 193
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 843 383	-4 268 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 956	-113 544
Personalkostnader	Not 6	-122 949	-83 856
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-354 016	-350 612
Summa rörelsekostnader		-4 637 304	-4 816 563
RÖRELSERESULTAT		-2 285 124	-2 497 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 072	-58 020
Summa finansiella poster		-99 983	-57 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 385 107	-2 555 359
ÅRETS RESULTAT		-2 385 107	-2 555 359

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	29 664 684	29 505 700
Pågående byggnation	Not 9	0	513 000
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 664 684	30 018 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 668 184	30 022 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 988	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	4 603 252	1 983 010
Summa kortfristiga fordringar		4 605 240	1 983 070
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 608 240	1 986 070
SUMMA TILLGÅNGAR		34 276 424	32 008 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 066 338	28 966 338
Fond för yttre underhåll	Not 14	186 956	673 304
Summa bundet eget kapital		32 253 294	29 639 642
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 449 290	-3 380 279
Årets resultat		-2 385 107	-2 555 359
Summa fritt eget kapital		-7 834 398	-5 935 638
SUMMA EGET KAPITAL		24 418 896	23 704 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	7 045 711
Summa långfristiga skulder		0	7 045 711
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	9 433 211	159 908
Leverantörsskulder		97 023	828 250
Övriga skulder		0	1 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	327 294	269 174
Summa kortfristiga skulder		9 857 528	1 258 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 276 424	32 008 271

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	15 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Elanläggning	25 år	12 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	15 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	33 år	33 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Solceller	25 år	0
Energi- och effektkoll	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 973 260	1 959 853
Hyror bostäder	194 468	223 443
Hyresbortfall	-8 527	0
Hyror lokaler	6 600	6 600
Hyror parkering	40 320	40 320
Hyror förråd	900	900
Bredbandsintäkter	64 449	64 152
Avgift andrahandsuthyrning	15 808	22 752
Öresutjämning	11	33
	2 287 288	2 318 053

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	6 642	0
	Återbäring försäkringsbolag	2 946	0
	Övriga intäkter	55 303	1 140
		64 891	1 140
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	152 020
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 200	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 987	32 800
	Snöröjning/sandning	43 051	4 923
	Städning entreprenad	54 708	43 396
	Städning enligt beställning	0	4 583
	Sotning	0	909
	Myndighetstillsyn	2 249	0
	Gemensamma utrymmen	0	9 022
	Sophantering	3 988	0
	Gård	12 625	5 812
	Serviceavtal	11 305	4 576
	Förbrukningsmateriel	61 206	3 365
		270 320	261 406
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 000	0
	Tvättstuga	0	10 255
	Entré/trapphus	16 042	0
	Lås	11 024	4 488
	VVS	30 437	50 181
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 185
	Ventilation	12 500	0
	Elinstallationer	20 368	0
	Fönster	3 368	28 120
	Skador/klotter/skadegörelse	1 011	0
		103 750	98 229
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	118 750	0
	Tvättstuga	28 750	0
	Stambyte	2 382 981	3 012 045
		2 530 481	3 012 045
	Taxebundna kostnader		
	El	45 505	61 899
	Värme	469 281	445 950
	Vatten	81 835	85 556
	Sophämtning/renhållning	48 263	48 829
		644 884	642 234
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 286	38 589
	Kabel-TV	88 314	86 462
	Bredband	84 585	50 787
		212 185	175 838
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 763	78 799
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 843 383	4 268 551

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	176	0
	Tele- och datakommunikation	150	150
	Juridiska åtgärder	34 125	6 625
	Föreningskostnader	2 030	1 322
	Styrelseomkostnader	2 613	0
	Fritids- och trivselkostnader	250	0
	Förvaltningsarvode	80 920	79 682
	Administration	63 896	12 420
	Korttidsinventarier	8 580	0
	Konsultarvode	117 615	6 875
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 020
		316 956	113 544

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 500	67 750
	Löner	0	4 080
	Sociala kostnader	25 449	12 026
		122 949	83 856

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	111 875	111 875
	Förbättringar	242 142	238 738
		354 016	350 612

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 230 504	35 230 504
	Nyanskaffningar	513 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 743 504	35 230 504
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 724 804	-5 374 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-354 016	-350 612
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 078 820	-5 724 804
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 664 684	29 505 700
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 248 433	5 248 433
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 831 000	22 831 000
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000
		45 231 000	45 231 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	45 200 000
	Lokaler	31 000	31 000
		45 231 000	45 231 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Solceller	0	513 000
		0	513 000
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 250	74 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 250	74 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 250	-74 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 250	-74 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 250	122 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	122 250	122 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-122 250	-122 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 250	-122 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 133	1 133
	Skattefordran	13 772	16 736
	Klientmedel hos SBC	4 588 280	1 965 141
	Fordringar kreditfakturor	67	0
		4 603 252	1 983 010
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	673 304	186 652
	Reservering enligt stadgar	186 652	186 652
	Extra reservering 2011	0	300 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-673 000	0
	Vid årets slut	186 956	673 304

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	2 462 500	0	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	1 067 730	1 102 930	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	1 893 734	1 958 846	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	1 584 247	1 643 843	2022-03-02
Handelsbanken	1,150 %	2 425 000	2 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		9 433 211	7 205 619	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 433 211	-159 908	
		0	7 045 711	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 258 671 kr.

Lån som har slutfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	71 750	59 500
Sociala avgifter	25 100	9 962
Ränta	13 566	5 480
Avgifter och hyror	196 990	194 232
Ventilation	12 500	0
Snöröjning	7 388	0
	327 294	269 174

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En översyn och besiktning av samtliga lägenheters och utrymmens ventilation kommer att ske. Styrelsen har gjort en upphandling för att få utfört en ny underhållsplan eftersom den tidigare är utförd. Den nya planen kommer att styra planeringen av föreningens underhåll.


Problematiken med avloppet utanför 19 är värre än befarat. Relining kommer inte att garantera att rötter inte tar sig in i systemet på lång sikt. Ny upphandling kommer skyndsamt att göras i början av 2021 för ett utbyte av hela avloppet. Kostnaden blir visserligen avsevärt större men utbyte kommer att hålla minst 30 år och i högre grad garantera att rötter inte växer in i systemet.

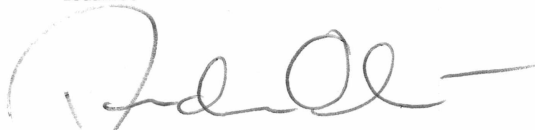
Styrelsens underskrifter

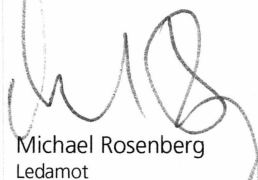
LUND den 25 / 02 2021


Bengt Kämppe
Ordförande


Anna Andersson
Ledamot


Anna Flyme Ahlstrand
Ledamot


Anders Olén
Ledamot


Michael Rosenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2021

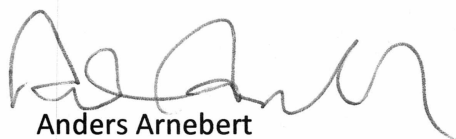

Anders Arnebert
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen LOBO

Undertecknad revisor har granskat föreningens förvaltning samt räkenskaperna vilka är fullständigt verifierade och i god ordning. Resultat- och balansräkning överensstämmer med räkenskaperna.

Jag föreslår att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning.

Lund 2020-03-14



Anders Arnebert
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 959 000	1 973 260	1 951 000
Hyror bostäder	174 000	194 468	230 000
Hysesbortfall	0	-8 527	0
Hyror lokaler	6 000	6 600	6 000
Hyror parkering	40 000	40 320	40 000
Hyror förråd	0	900	0
Bredbandsintäkter	64 000	64 449	63 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	15 808	0
Öresutjämning	0	11	0
Försäkringsersättning	0	6 642	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 946	0
Övriga intäkter	0	55 303	0
	2 243 000	2 352 179	2 290 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-159 000	0	-173 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-16 200	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-19 000	-64 987	-30 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-43 051	-6 000
Städning entreprenad	-46 000	-54 708	-48 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Sotning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-2 249	-13 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-3 000
Sophantering	0	-3 988	0
Gård	-9 000	-12 625	-9 000
Serviceavtal	-5 000	-11 305	-7 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-61 206	-4 000
	-260 000	-270 320	-297 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	-9 000	-30 000
Entré/trapphus	0	-16 042	0
Lås	0	-11 024	0
VVS	0	-30 437	0
Ventilation	0	-12 500	0
Elinstallationer	0	-20 368	0
Fönster	0	-3 368	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 011	0
	-58 000	-103 750	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-118 750	-150 000
Hyseslägenheter	0	0	-220 000
Tvättstuga	0	-28 750	0
Källare	0	0	-220 000
VVS	0	0	-2 905 000
Stambyte	0	-2 382 981	0
	0	-2 530 481	-3 495 000

Taxebundna kostnader			
El	-65 000	-45 505	-61 000
Värme	-464 000	-469 281	-455 000
Vatten	-86 000	-81 835	-77 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-48 263	-54 000
	-666 000	-644 884	-647 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-39 286	-39 000
Kabel-TV	-90 000	-88 314	-89 000
Bredband	-53 000	-84 585	-71 000
	-184 000	-212 185	-199 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 000	-81 763	-78 550
	-79 000	-81 763	-78 550
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-176	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-150	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-34 125	0
Föreningskostnader	-2 000	-2 030	-4 000
Styrelseomkostnader	0	-2 613	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-250	-1 000
Förvaltningsarvode	-84 000	-80 920	-82 000
Administration	-8 000	-63 896	-5 000
Korttidsinventarier	0	-8 580	0
Konsultarvode	0	-117 615	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 150	-6 000
	-103 000	-316 956	-102 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-5 000	0	0
Styrelsearvode	-57 000	-81 000	-57 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 500	0
Övriga arvoden	0	-15 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-25 449	-19 000
	-83 000	-122 949	-81 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-112 000	-111 875	-112 000
Förbättringar	-222 000	-242 142	-237 000
	-334 000	-354 016	-349 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 767 000	-4 637 304	-5 278 550
RÖRELSERESULTAT	476 000	-2 285 124	-2 988 550
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	89	0
Låneräntor	-130 000	-100 072	-130 000
	-130 000	-99 983	-130 000
RESULTAT	346 000	-2 385 107	-3 118 550

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se