



Huset fick fasadbelysning i början av 2012.



Fixardagen gav också våra yngsta lite motion.

Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2012



Höst i trädgården.



Vinranka är planterad.



Underlag för underhållsplan i november 2012.
Balkongbesiktning i juli 2012. (foto till höger)



Bilderna och händelser från 2012. Foton: Oldrup .

Vissa grunduppgifter om föreningen och statistik.

Föreningen bildades 1928 och har alltsedan dess bestått av 11 bostadsrätter (lägenheter). Huset uppfördes under 1928. Huset har en total lägenhetsyta om cirka 870 kvadratmeter (enligt "äldre mättningsstandard").

Fastighetens formella beteckning är Thora X (Rörsjöstaden), Malmö.
Gatuadress är: Andréegatan 8, 211 49 Malmö.

Taxeringsvärden för Bf Lillgården.

Taxeringsår	2009	2010	2011	2012	2013
Totalt	7.551.000	8.344.000	8.344.000	8.344.000	Omtaxering
Varav markvärde	3.353.000	3.144.000	3.144.000	3.144.000	pågår

Källa: Skatteverket. Fastighetsbeteckning Thora X, Malmö.

Taxeringsvärdena fastställs för tre år framåt. Nästa nya taxeringsvärde blir år 2013--15.

Kommunal fastighetsavgift – Maxbeloppet per lägenhet.

Inkomstår	2009	2010	2011	2012	2013
Kronor	1 272	1 277	1 302	1.365	1 210

Källa: Skatteverket. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus fastställs för varje inkomstår (taxeringsår efterföljande år) ett fast maxbelopp för varje bostadslägenhet. För 2013 sänkte riksdagen beloppet. Om 0,4 % av taxeringsvärdet ger lägre avgift, ska det användas i stället.

Prisbasbelopp:

År	2009	2010	2011	2012	2013
Kronor	42 800	42 400	42 800	44 000	44 500

Källa: Statistiska Centralbyrån. Prisbasbeloppet (tidigare Basbeloppet) räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget enligt bestämmelserna i SFS 2010:110. Enligt gällande bestämmelser anges detta av utvecklingen av konsumentprisindex och fastställs för helt kalenderår.

Uppgifter om energi

Energislag/år	2008	2009	2010	2011	2012
Fjärrvärme (Kwh)	148 031	155 290	161 448	134 116	141 210
Graddagar – se nedan.	2 580	2 612	3 420	2 613	2 851
El –lägenheterna (Kwh)	20 122	19 648	21 750	18 419	19 219
El – gemensam (Kwh)	10 540	9 814	9 630	9 866	8 920

Källa: EON. Graddagar är det antal dagar som under månaden som temperaturen har understigit 17 grader. Exempel: Om november månad har + 7 grader varje dag så får vi $30 \cdot 10 = 300$ graddagar för den månaden. Om novembertemperaturen låg på -3 grader skulle det bli $30 \cdot 20 = 600$ graddagar för den månaden. 2010 var ett extremt kallt år – framförallt januari, februari och december. Styrelsen har tagit fram olika PM, som belyser förbrukning och kostnader för energi.

Elnätet byttes under 2005. I och med det gick föreningen in för att köpa in elen samlat (f n EON). Kostnaderna för lägenheternas och annat privat förbrukad el fördelas sedan vidare efter en självkostnadsmodell.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts 2006 utan anmärkning. Nästa tillfälle blir 2015. Energideklaration slutfördes av Anticimex under oktober 2009. Dessa återkommer sedan i 10-årsintervaller. Ångpanneföreningen utförde under 2010 en kompletterande undersökning angående primärt ventilationen.

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö/org nr 746000-1667/får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012. (1/1-31/12)

Styrelsen har utgjorts av:

Per Kellström	Ordförande
Fredrik Söderlund	Vice ordförande
Kaj Oldrup	Kassör
Jenny Andersson (lgh 1202)	1:e suppleant till årsmötet 2012-02-19
Sofia Dahlgren	2:e suppleant fr o m årsmötet 2012-02-19 därefter som 1 suppleant.
Jenny Andersson (lgh 1101)	2:e suppleant fr o m årsmötet 2012-02-19

Årsmötet har valt följande som revisorer:

Helena Vigre	Revisor
Erik Löfgren	Revisor
Cornelia Tengkvist-Nielsen	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 19 februari 2012.

Utöver stadgeenliga utskick i pappersform så har samtliga medlemmar nåtts genom e-postmeddelanden. Denna distributionsform har visat sig mycket effektiv. Styrelsen har under året haft tolv stycken protokollförda möten. Under året har framförallt frågan om att få fram en ny underhållsplan tagit upp tid utöver rent löpande frågor. Arbete med skadereglering av vattenskada tog också extra tid i anspråk.

Förvaltning av fastigheten

Under året har reparation och underhåll nästan 100.000 kronor (direkt kostnadsfört).

I slutet av 2011 fick vi uppfört stommen till vår miljöhörna. Under 2012 försågs denna och vår fasad mot gården med ny belysning (20.000 kronor).

Utöver elinstallationen nämnd ovan så har det gällt inköp och renovering av plattvärmväxlare i fjärrvärmecentralen (12.500 kronor) och byte av expansionskärl (4.400 kronor).

Tyvär är den absolut största posten (närmare 60.000 kronor) föreningens självrisk i samband med regleringen av den vattenskada som uppstod i badrummet i lägenhet 1303. Styrelsen inhämtade sakkunnigutlåtande från Bostadsrätterna och samtliga berörda var helt överens om att följa den vägledningen och efterföljande fördelning av fakturor/offferter. På föreningen ligger de områden som ligger mellan medlemmarnas badrum d v s trossbotten och de rör som finns där. Medlemmarna ansvarar för badrummet till och med fuktspärr.

Under 2012 har fortsatt beredning av olika underhållsåtgärder genomförts. Balkongerna blev besiktigade i juli. Hela huset besiktigades 5 november. Ambitionen är att också mer systematiskt integrera säkerhets- och miljöfrågor när vi beslutar om underhåll.

Styrelsen hänvisar i de delarna till de ytterligare handlingar som kommer att föreläggas till årsmötet i februari 2013. Avsikten är att då få beslut om en ny underhållsplan. Konsultarvoden för underhållsplan och balkongbesiktning ligger bakom ökad administration.

Under året har sedvanligt två fixardagar genomförts. Vårens var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården. Här var de stora arbetena omplanteringar med anledning av miljöhörnan. Tre stycken odlingslådor (som enskilda hushåll finansierat och förvaltar) blev ett nytt och uppskattat inslag i trädgården. Höstens fixardag kantades av skyfall och innehöll mer städning inomhus. Men alla trädgårdsmöbler bars in i god ordning.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett underskott om 43.133 kronor. Huvudförklaringen är den oväntade vattenskadan som vi har nämnt ovan.

Styrelserna har under flera år höjt kallhyran. Detta beror på de ökade kostnader som vi har för underhållet av fastigheten – antingen som avskrivningar eller som direkt kostnadsfört underhåll. Inför 2013 har vi höjt såväl kallhyra som avgiften för fjärrvärme med 2,5 %.

Styrelsen konstaterar att medlemmarna har en mycket hög betalningsmoral. Det är endast någon enstaka månadsavgift som har kommit in någon dag för sent och då normalt med en avisering till kassören om banktekniskt strul. De låga kostnaderna för drift och fast administration beror på en hög grad av självförvaltning och miljömedvetande.

När det gäller skatter så begränsas detta från och med 2008 till en kommunal fastighetsavgift om drygt 13.000 kronor. Denna höjs årligen med hänsyn till utvecklingen av prisbasbeloppet. Inkomsträntor har tidigare beskattas med 28 % men efter en prejudicerande dom ska de flesta bostadsrättsföreningar kunna slippa den skatten.

Fjärrvärmens är den klart största kostnadsposten. Åtgärder har satts in för att minska energiförlusterna. Medlemmarna har regelbundet informerats om olika åtgärder för att hålla nere förbrukningen. Lägenhet 11 värmer från oktober 2008 upp sitt övre plan med vattenburen värme (fjärrvärme) istället för som tidigare med el. Detta har nu beaktats i debiteringarna från 1 april 2009. Den viktigaste förklaringen till förbrukningen är trots allt utetemperaturen. EON har erbjudit en taxemodell där man skulle kunna "försäkra sig" mot kalla vintrar eller stigande energipriser men styrelserna har alltsedan 2005 bedömt att det är bättre för föreningen att behålla den försäkringspremien inom föreningen. Det är därför budget för fjärrvärme måste ha en viss marginal i förhållandet till utfallen. EON har infört en ny taxemodell som innebär att energin blir väsentligt mycket dyrare under månaderna december till och med mars – d v s då förbrukningen är som högst. Det är anledningen till att kostnaderna ökar trots vår energimedvetenhet.

Elpriserna varierar kraftigt mellan åren. 2010 gav rekordnoteringar för elpriserna men under 2011 sjönk elpriserna igen. Detta slår dels på lägenheternas el men också på gemensamt konsumerat i tvättstuga och andra gemensamma utrymmen. Den minskade förbrukningen i föreningens del kan förklaras med de nya enheterna i tvättstugan och systematisk övergång till energisparlampor.

Mellan föreningen och lägenhet 11 (dåvarande beteckning) finns ett särskilt avtal med anledning av en vattenläcka från 2006. I balansräkningen finns en post under rubriken "Fordran projekt lgh 11". I anslutning till dåvarande bostadsrättshavares försäljning slutreglerades fordran. Avtalet har förklarat delvis en ökad räntekostnad från och med 2007 men matchades således av en ökad månadsavgift från lägenhet 11. I årets balansräkning syns slutbetalningen genom att fordran lgh 11 har satts till 0. Likviden användes för att minska lån i motsvarande grad.

Finansiering och framtida reparationer

Strategin är att minska ränterisken genom att ränteombindningsdagarna sprids över tiden. Ungefär hälften av lånesumman är bunden på olika tidslängd, resten är rörligt (90-dagarslån) Vår normala årliga amorteringstakt är drygt 30.000 kronor. Det är bättre att ha lägre lån än för hög kassa. Vid framtida större renoveringar får då lyfta nya lån.

Månadsavgifterna ska täcka alla kostnader som finns upptagna i vår redovisning och budget. En kostnadspost som inte samtidigt motsvaras av en utbetalning är våra avskrivningar. Beloppen har ökat och uppgår nu till över 90.000 kronor. Om några år är vissa objekt färdigavskrivna och ger då en sänkt kostnadsnivå.

Avskrivningar ger ett tillskott till vår gemensamma kassa. Enligt stadgan ska vi också ha ett överskott varje år. Dessa summor, minskat med vår utbetalning för amortering av lån, är hur vi bygger upp vår kassa (likviditet). Ju mer vi kan finansiera med egna medel desto lägre räntekostnader får vi på sikt. Det är också därför vi har relativt höga budgetbelopp under reparationer. Utvecklingen visar att vi måste höja beloppen för reparation/underhåll väsentligt. Styrelsen har dock valt att gå försiktigt fram. Genom måttliga årliga höjningar (3-5 %) som framförallt går till fastighetens underhåll bör vi klara av också relativt stora renoveringar framöver.

Övrigt

Vi har tre uthyrningar i andrahand. (En av dessa är Förälder - barn). Under året har en lägenhet överlåtits.

Disposition av årets resultat


Styrelsen föreslår årsmötet besluta:

- att** fastställa årets balansräkning och resultaträkning,
- att** årets underskott balanseras mot fritt eget kapital,
- att** godkänna att någon avsättning inte kan ske till Reparationsfonden.

Malmö 22 januari 2013



Per Kellström



Kaj Oldrup



Fredrik Söderlund

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Redov 2010	Redov 2011	2012 Budget	Bokslut 2012	Budget för år 2013
Intäkter:					
Årsavgifter	457 020	466 260	465 981	464 724	470 145
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	45 279	40 958	45 000	37 953	35 496
Intäktsräntor	238	1 142	500	1 108	300
Övrigt: Inträdesavgift mm	2 150	7 109	5 500	3 889	1 500
Summa intäkter:	504 687	515 469	516 481	507 673	507 441
Kostnader:					
Vatten	21 856	20 269	23 000	21 896	23 016
Fjärrvärme	119 423	106 123	117 388	114 551	122 643
El - föreningens	12 957	10 170	13 000	9 462	11 900
El -lägenheterna	45 290	40 973	45 000	37 953	35 496
Kabel-TV	14 041	14 732	14 800	14 988	15 000
Avfallshantering	11 611	10 567	14 000	15 033	16 888
Drift: (Gångbana, städ, tillsyn, trädgård)	15 283	10 809	18 500	11 143	11 500
Reparationer (huset, miljöhörnan)	47 070	32 297	31 875	98 800	60 000
Försäkringar	10 633	9 974	10 639	10 229	12 000
Adm/förvaltning (konsulter; jurist, bygg)	24 173	39 966	35 000	47 808	29 000
Kostnadsräntor	60 404	73 906	69 649	63 620	55 895
Fastighetsskatt/Kommunal fast avg	14 114	15 384	14 322	15 015	13 310
Avskrivningar	86 854	94 104	93 257	90 308	82 717
Summa kostnader	483 709	479 274	495 200	550 806	489 365
Resultat:	20 978	36 195	21 281	-43 133	18 076

Anm: Budget för verksamhetsåret är den av styrelsen fastställda. Utöver budget arbetar styrelsen under året med prognoser för helåret. Med undantag för räntor så har dessa legat relativt nära uppnått resultat. Budget för nästa år är avgående styrelsens förslag till nästa styrelse.

Efter stadgeändringen april 2007 ska en avsättning till Reparationsfond ske om minst 40 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen hänvisar till förvaltningsberättelsens redogörelse för året när det gäller resultaträkningen och större förändringar mellan åren eller mot budget för aktuellt år.

Balansräkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	2010	2011	2012
Tillgångar			
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000	1 063 000
Investeringar enligt förteckning	1 207 601	1 113 497	1 023 189
Riksgäldskonto	50 743	47 853	44 947
Nordea e-giro (Tidigare Plusgiro/postgiro)	44 599	42 095	19 012
Bank (Handelsbanken)	0	0	0
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	20 593	11 702	42 771
Fordran Projekt lgh 11	322 603	303 631	0
Skattekonto	1 745	1 364	1 228
Handkassa	1 459	910	100
Summa tillgångar	2 712 343	2 584 052	2 194 247

Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	1 880 852	1 748 460	1 395 068
Kortfristiga skulder	66 434	24 062	30 073
Skuld till medlem (P g a avräknad el m m)	0	7 049	11 993
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	36 023	39 922	35 975
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	2 205	1 536	1 248
Summa skulder:	1 985 514	1 821 029	1 474 357
Eget kapital (enligt föregående år)	705 850	726 829	763 023
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0	0
Årets resultat	20 979	36 195	-43 133
Summa skulder & eget kapital	2 712 343	2 584 052	2 194 247

I enlighet med bokföringen intygas:



Kaj Oldrup
Kassör

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2012 får härmed avge följande revisionsberättelse. Vi har granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingarna, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret. Vi tillstyrker:

att den av oss påtecknade balansräkningen samt resultaträkningen fastställs,

att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsen för verksamhetsåret beviljas ansvarsfrihet.

Malmö den 26 januari 2013



Helena Vigre



Erik Löfgren

Not: Erik Löfgren deltog ej i revisionen av styrelsens handläggning av vattenskadan p g a jäv.

Specifikationer till årsredovisningen.

Investeringar

Ar/mån för anskaffning	Investeringen avser	Ursprungligt värde på anskaffning	Vald tid för avskrivning i antal år	Årlig avskrivning enl plan	Ingående balans = förra årets UB	Årets avskrivn	Årets Utgående balans	Sista år för plan avskrivn	Akkumulerad avskrivn
2001	Fönster, balkong	370 000	15	24 667	98 663	24 667	73 996	2016	296 004
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	221 063	16 375	204 688	2025	122 812
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	7 592	7 592	0	2012	56 936
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	91 827	8 348	83 479	2022	41 740
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	612 566	16 263	596 303	2049	54 210
2009 nov	Nytt torkskåp	24 499	5	4 900	13 882	4 900	8 982	2014	15 517
2009 dec	Fjärrvärme ny styrcentral	49 143	10	4 914	38 905	4 914	33 991	2019	15 152
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	29 000	7 250	21 750	2016	14 500
	Summa:	1 640 060		94 104	1 113 498	90 309	1 023 189		616 871

Anm: Avskrivningar påbörjas först månaden efter att investeringsutgiften är bokförd.

Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare/lånenr	Skuld per 2011-12-31	Skuld per 2012-12-31	Amorterat 2012	Räntesats 121231	Nästa Ränteombindning	Notering
Stadshypotek 829123	238 144	235 748	2 396	4,09%	2016-01-30	Bundet
Stadshypotek 771213	226 561	221 953	4 608	4,30%	2015-01-30	Bundet
Stadshypotek 768629	186 684	172 812	13 872	4,59%	2014-01-30	Bundet
Stadshypotek 701505	185 347	170 467	14 880	3,39%	2013-01-30	Ombinds på tre år, ränta 2,82%
Stadshypotek 686930	290 884	287 916	2 968	3,37%	2013-02-03	90-dagars lån
Stadshypotek 879417	200 000	197 996	2 004	3,00%	2013-02-03	90-dagars lån
Stadshypotek 819021	420 840	108 176	312 664	3,25%	2013-03-12	90-dagars lån
Summa lån	1 748 460	1 395 068	353 392			

Notera att räntesatsen för lån som är under ombindning är den räntesats som har meddelats föreningen per 2013-01-15. Räntesatsen låses först 1 februari då lånen binds. Numera beviljas inga nya helt rörliga lån. De har ersatts med sk 90-dagars. Vid varje "ombindningstillfälle" (var 90e dag) så förlängs lånet med den räntesats som gäller då. Vill vi binda så ska vi skicka in bindningsanmälan.

I fastigheten Thora X (Malmö, St Pauli) finns uttaget pantbrev om 2 129 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärden har vi samlat i tabell på annan plats i årsredovisningen tillsammans med bland annat prisbasbelopp och maximal fastighetsavgift per lägenhet.

Vår omvärld

Föreningen har under lång tid varit med i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC). Numera namnändrat till Bostadsrätterna. När det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning prövas dock SBC:s erbjudanden alltid mot andra alternativ.

I stadsdelen Rör sjö staden har nu det nya butikscentrat "Entré Malmö" vid Värnhemstorget invigts vilket har gett fler specialbutiker och bio grafer inom gångavstånd från vår fastighet.

På tomten där spårvägen och senare lokaltrafiken hade sina depåer har rivning inletts och nya bostadshus är planerade närmast vårt kvarter. Hela industriområdet Sorgenfri är under omvandling till bostäder, mindre butiks- och hantverkslokaler. Ett exempel på ny etablering är gymnasieskolan Norra Sorgenfri gymnasium med bland annat Byggutbildning Syd i f d Tripasinfabriken (Industrigatan) Allt detta lär innebära att vårt kvarter kommer att uppfattas som än mer centralt. Busslinje 6 går numera direkt mot Södervärn och den nya stationen vid Triangeln.

Vi är med i ett informellt nätverk mellan bostadsrättsföreningar i Rör sjö staden. Genom detta kan vi inhämta tips om prisvärda hantverkare, följa och bevaka den kommunala planeringen med mera.

Föreningens styrelse konstaterar att de överlåtelsepriser som har gällt för bostadsrätter i vår förening ligger i den övre delen av vad som har publicerats av mäklare. Lägenhetspriserna har rört sig om mer än 24.000 kronor/kvadratmeter och för de minsta lägenheterna klart över. Mäklarnas förklaring till detta har varit följande: Fastigheten ligger mycket centralt i Malmö med närhet till stationen och regionala bussar. Samtidigt ligger fastigheten vid en lugn gata och med ett mycket lummigt kvarter, som är unikt i Rör sjö staden. Lägenheterna är original och mycket yteffektiva. Föreningen verkar välskött – mäklare har lätt funnit de uppgifter de har frågat efter. Fastigheten ger också ett välvärdat intryck. Månadskostnaderna är mycket låga - särskilt när man tar hänsyn till konstruktionen med samordnat inköp av el.

Till detta vill styrelsen bara tillägga att om de låga månadsavgifterna ska kunna bestå så förutsätter det att medlemmarna också fortsatt är beredda att lägga oavlönad tid i föreningen.

Ytterligare upplysningar eller kontakt.

Vi hänvisar till vår hemsida där vi lägger ut relevanta dokument:

<http://www.sbc.se/lillgardenupa>

Styrelsen har e-postkonto: bf_lillgarden@yahoo.se



Foton: Oldrup, 2012. Odlingslådor (privata) blev ett uppskattat initiativ. Koltrastarna har glatt många med sin sång.