

Årsredovisning för
Bf Lillgården i Malmö u p a
746000-1667

Räkenskapsåret
2023-01-01–2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

112 LA
80

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården i Malmö u p a, org. nr. 746000-1667, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	Vald vid stämma
Lina Andersson	2023-03-16
Simon Segerblom Rex	2022-10-23
Karli Oghana	2023-10-15
Styrelsesuppleanter	
Claudia Poli	2023-10-15
Birgitta Lindholm	2023-10-15
Revisorer	
Linda Björk	2023-03-16
Kaj Oldrup	2023-03-16
Revisorsuppleant	
Pierre Sandgren	2023-03-16

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen i sin helhet och av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Thora 10 (Rörsjöstaden) i Malmö kommun och därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Fastigheten uppfördes 1928. Gatuadress är: Andréegatan 8, 211 49 Malmö. Huset har en total lägenhetsyta om 882 kvadratmeter, enligt "äldre mättningsstandard".

Årets taxeringsvärde 15 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 200 000 kr

Verksamheten

Föreningen höll under året den ordinarie föreningsstämman 2023-03-16 och ett extra föreningsmöte 2023-10-15. Styrelsen har anordnat 13 protokollförda sammanträden under året.

772 LT
40

Föreningen och vår omvärld

Fastigheten och föreningen ligger i mitten av Andreégatan, framför fastigheten finns ett stort träd som ger grönska och skugga på sommaren. Utanför finns parkeringsplatser som kan nyttjas av besökare men som även omfattas av boendeparkering via Malmö stad. Andreégatan är en lugn gata. Detta läge i Rörsjöstadens innebär närhet till buskommunikationer på Värnhem, parker, lekplatser, restauranger och fik. Busslinje 6 går direkt mot Södervärn och stationen vid Triangeln.

Föreningen är en bostadsförening då den bildades innan bostadsrättslagen uppkom. Bostadsföreningar styrs av Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar väger tungt vid beslut i olika frågor. Styrelsen har påbörjat arbetet för att möjliggöra en omregistrering av föreningen till bostadsrättsförening. Vi är med i ett informellt nätverk mellan bostadsrättsföreningar i Rörsjöstadens. Genom detta kan vi inhämta tips om prisvärda hantverkare, följa och bevaka den kommunala planeringen med mera. Föreningen har under lång tid varit med i Bostadsrätterna.

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 hos oss har i några fall klättrat över 44 000 kronor/kvadratmeter. Mäklarnas förklaring till detta har varit följande: Fastigheten ligger mycket centralt i Malmö med närhet till stationen och regionala bussar. Samtidigt ligger fastigheten på en lugn gata i ett mycket lummigt kvarter, som är unikt i Rörsjöstadens. Lägenheterna är original och mycket yteffektiva. Föreningen verkar välskött – mäklare har enkelt funnit de uppgifter de har frågat efter. Fastigheten ger också ett välvärdat intryck.

För ytterligare upplysningar eller kontakt.

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

<http://lillgarden.bostadsratterna.se/>

Styrelsen har e-postkonto: bf_lillgarden@yahoo.se

Föreningsfrågor

För ökad trivsel i föreningen anordnas årligen en gårdsfest och om intresse finns hos medlemmarna deltar föreningen i arrangemang som Tusen trädgårdar och Kungsloppis (en loppis som anordnas i hela Rörsjöstadens).

Förvaltning av fastigheten

Underhållsplanen som upprättades av Jan Persson/JIPE-konsult och antogs av årsmötet 2017 har under åren följts. Styrelsen menar att projekten som genomfördes under 2018 är att se som ett tidigare genomförande av underhållsplanen än vad som framgår enligt planen. Därigenom har följande år varit lugna år gällande renoveringar

MR LA
XU

och underhåll. Risken för akuta underhållsåtgärder har successivt minskat. Arbetet med att ta fram en ny reviderad underhållsplan fortlöper.

Under året har som sedvanligt två fixardagar genomförts. Fixardagen under våren var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården och förberedelser inför vår- och sommarsäsong. Utöver detta så har vi veckojour och tre gårdskarlar som i varsin månad sköter löpande tillsyn.

Ekonomisk förvaltning

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 2024 höjdes kallhyran med 5 % för att ta höjd för bl a ökade räntekostnader. Varmhyran sänktes med 4 % (tack vare att E.ON efter påtryckningar från Konkurrensverket tvingades backa från den galna höjningen som vi tog höjd för inför 2023).

Elpriset var väsentligt lägre än vad föreningen hade räknat med och resulterade i en ovanligt hög kortfristig skuld till medlemmarna i samband med elavräkningen och bokslutet. Elbidraget som Skatteverket betalade ut delades ut till medlemmarna efter tidigare års förbrukning men resulterade även i en intäkt för föreningen.

Under året investerade föreningen i en tvättmaskin och en torktumlare för att ersätta färdigkörda färdigavskrivna gamla maskiner. Föreningen investerade även i termostater till lägenheternas radiatorer för första gången i föreningens historia. Investeringarna finansierades direkt genom föreningens kassa.

Årets reparationskostnader härrörs till största del av rörarbeten som uppstod i samband med två badrumsrenoveringar. Resten är en undersökningskostnad av originalvärmeledningarna i källaren som visade sig vara i fantastiskt bra skick. En vattenskada i en lägenhet ligger bakom ökningen av kortfristiga fordringar.

Styrelsen konstaterar att medlemmarna har en mycket hög betalningsmoral. De låga kostnaderna för drift och fast administration beror på en hög grad av självförvaltning och miljömedvetande.

Finansiering och framtida reparationer

Strategin är att minska ränterisken genom att ränteombindningsdagarna sprids över tiden. En stor andel av lånesumman är bunden på olika tidslängd, resten är rörligt (90-dagarslån). Föreningens största lån är fortsatt rörligt och två ytterligare lån löper ut i slutet av 2024/början av 2025. Räntekostnaden 2023 låg i nivå med vad som hade budgeterats för. Nästa avgiftsjustering kommer till stor del bero på hur ränteläget utvecklar sig under 2024. Under 2023 har föreningen amorterat cirka 185 000 kronor.

Månadsavgifterna ska på lång sikt täcka alla kostnader som finns upptagna i vår redovisning och budget. En kostnadspost som inte samtidigt motsvaras av en

LA
MR
K0

utbetalning är våra avskrivningar. Avskrivningar ger ett tillskott till vår gemensamma kassa.

Genom ett ständigt fokus på kostnader så ska vi kunna klara ekonomin också med måttliga avgiftshöjningar. Medlemmarna har över åren genomfört oavlönat arbete för att få fram en välskött trädgård, gym/relaxrum och utfört tjänster som andra föreningar betalar fastighetsskötare för. Insatser som innebär arbete med el eller vatten/avlopp upphandlar föreningen alltid av auktoriserade firmor. Detta av säkerhets- och försäkringsskäl.

Övrigt

Vid årsskiftet 2023-12-31 förekom en uthyrning av lägenhet i andrahand. Under verksamhetsåret 2023 har en lägenhet överlåts.

mn LA
CO

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	749	685	666	643
Rörelseresultat, tkr	136	101	104	103
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	17	13	3
Balansomslutning, tkr	6 651	6 803	6 971	7 175
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	842	786	763	724
Årsavgiftens andel av rörelseintäkterna, %	98	99	100	99
Lån, kr/kvm	6 966	7 143	7 352	7 598
Sparande, kr/kvm	259	272	267	256
Räntekänslighet, %	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	260	272	258	210

Notera: I beräkningen av årsavgift har moms lagts till den del som rör medlemmarnas elförbrukning.

LA
MR
FO

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	154 500	15 983	315 493	16 683	502 658
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		16 683	-16 683		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			16 683	-16 683	
Årets resultat				4 469	4 469
Vid årets slut	154 500	32 665	315 493	4 469	507 127

Resultatdisposition

Belopp i kr

Medel att disponera

Balanserat resultat	315 493
Årets resultat	4 469
Totalt	319 962

Förslag till disposition

Reservering fond för yttre underhåll	4 469
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	315 493
Summa	319 962

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

MR

LA

KU

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	733 725	680 008
Övriga intäkter		15 089	4 643
Summa rörelseintäkter		748 814	684 651
Rörelsens kostnader			
Lokalkostnader	3	-327 953	-309 216
Administrationskostnader	4	-46 639	-38 429
Personalkostnader	5	-13 970	-12 073
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-224 212	-223 538
Summa rörelsekostnader		-612 774	-583 256
Rörelseresultat		136 040	101 395
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		429	4
Räntekostnader		-132 000	-84 716
Summa finansiella poster		-131 571	-84 712
Resultat efter finansiella poster		4 469	16 683
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		4 469	16 683
Skatter			
Årets resultat		4 469	16 683

Revisorspå teckning
M. Allen
Lillgården

LA
77R
K 0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	6 446 373	6 515 528
Summa materiella anläggningstillgångar		6 446 373	6 515 528
Summa anläggningstillgångar		6 446 373	6 515 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 760	17 089
Övriga fordringar		42 631	22 470
Summa kortfristiga fordringar		60 391	39 559
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	144 356	247 934
Summa kassa och bank		144 356	247 934
Summa omsättningstillgångar		204 747	287 493
SUMMA TILLGÅNGAR		6 651 120	6 803 022

Revisorspåteckning
M. O. O. O.
d. B. O.

11R LA
✓✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 500	154 500
Fond för yttre underhåll		32 665	15 983
Summa bundet eget kapital		187 165	170 483
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		315 493	315 493
Årets resultat		4 469	16 683
Summa fritt eget kapital		319 962	332 176
Summa eget kapital		507 127	502 658
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	9	6 000 456	6 187 557
Summa långfristiga skulder		6 000 456	6 187 557
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		31 122	29 815
Övriga kortfristiga skulder		32 585	8 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	79 830	74 501
Summa kortfristiga skulder		143 537	112 806
Summa skulder		6 143 993	6 300 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 651 120	6 803 022

Revisorspåteckning

M. J. O. O.
dieje

LA
77R
KOC

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		136 040	101 395
Avskrivningar		224 212	223 538
Erlagd ränta		- 131 571	- 84 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		228 680	240 221
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		- 671	- 719
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		- 20 161	- 6 570
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 307	- 2 349
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		24 095	1 665
Minskning(-)/ökning(+) av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 329	8 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 899	938
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		- 187 101	- 192 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 187 101	- 192 686
Årets kassaflöde		51 478	48 473
Likvida medel vid årets början		247 934	199 461
Likvida medel vid årets slut		299 412	247 934

77R LA
Ku

Not 2 Årsavgifter

	2023-12-31	2022-12-31
Grundavgift	524 436	476 784
Avgift för kabel-TV och bredband	29 040	28 380
Avgift för uppvärmning	145 980	121 668
Avgift för elförbrukning	34 269	53 176
	733 725	680 008

Not 3 Lokalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
El - föreningen	12 276	21 898
El - medlemmarna	34 269	53 177
Värme	136 743	120 719
Vatten och avlopp	37 224	30 954
Sophämtning	24 286	23 498
Snöröjning	1 361	1 720
Trädgårdsskötsel	3 167	4 699
Reparation och underhåll av fastighet	43 320	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Fastighetsavgift	17 479	16 709
Försäkringspremier	13 002	14 169
Förbrukningsinventarier	2 207	3 558
Reparation och underhåll av maskiner	2 620	18 115
	327 953	309 216

Not 4 Administrationskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	7 374	6 686
Bredband	21 780	21 780
Övriga förvaltningskostnader	10 551	2 100
Bankkostnader	1 794	1 783
Medlems- och föreningsavgifter	4 140	4 080
Övriga externa kostnader	1 000	2 000
	46 639	38 429

Not 5 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Löner till tjänstemän	1 500	1 125
Styrelsearvoden	9 800	8 749
Sociala avgifter	2 670	2 199
	13 970	12 073

TR
KO- LA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2020 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 (K3). Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Komponentavskrivningar

År/mån för anskaffn	Investeringen avser	Ursprungl värde på anskaffn	Vald tid avskrivn i År	Årlig avskrivn enl plan	Ingående balans 2023	Avskrivn 2023	Utgående balans 2023	Ackum avskrivn ultimo året
2001	Fönster, balkong	370 000	15	24 667	0	0	0	370 000
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	40 918	16 375	24 543	302 957
2007 sept	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	0	0	0	56 936
2008 jan	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	0	0	0	125 219
2009 sep	Varm/kallvattenrör bytta	650 513	40	16 263	433 683	16 263	417 420	233 093
2009 nov	Torkskåp	24 499	5	4 900	0	0	0	24 499
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	0	0	0	36 250
2013 dec	Avloppsrör	1 119 545	40	27 989	867 661	27 989	839 672	279 873
2014 jan	Relining	125 225	5	25 045	0	0	0	125 225
2015 aug	Balkonger,fasad gård, port	1 172 064	40	29 302	954 737	29 302	925 435	246 629
2015 dec	Fönster, portar, dörr mot gård	1 227 208	25	42 685	768 334	42 685	725 649	501 559
2017 dec	Fjärrvärmväxlare, dusch	336 449	20	16 822	252 335	16 822	235 513	100 936
2017 dec	Tätning grund, gård, cykeltak	584 932	30	19 498	488 443	19 498	468 945	115 987
2018 aug	Tak, vägg mot gatan	1 850 777	40	46 269	1 646 420	46 269	1 600 151	250 626
2023 juni	Tvättmaskin	41 350	5	8 270	41 350	4 824	36 526	4 824
2023 aug.	Torktumlare	43 160	5	8 632	43 160	3 597	39 563	3 597
2023 dec.	Termostater, radiatorventiler	70 546	10	7 055	70 546	588	69 958	588
		8 162 173		320 757	5 607 586	224 212	5 383 375	2 778 798

LA
17R
80.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början:		
-Mark	1 063 000	1 063 000
-Byggnad	8 162 173	8 007 117
	<u>9 225 173</u>	<u>9 070 117</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början, Byggnad	-2 554 589	-2 331 051
-Årets avskrivning enligt plan, Byggnad	- 224 212	- 223 538
	<u>-2 778 800</u>	<u>-2 554 589</u>
 Redovisat värde vid årets slut	6 446 373	6 515 528

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 452	9 820
Förutbetalda kostnader för kabel-TV och bredband	7 308	7 269
	<u>17 760</u>	<u>17 089</u>

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	142 967	246 214
Handkassa	1 389	1 720
	<u>144 356</u>	<u>247 934</u>

LA
17R 40'

**Not 9 Långfristiga
skulder**

Kreditgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld
Stadshypotek	393445	1,20 %	2025-12-30	1 480 000
Stadshypotek	393446	1,05 %	2024-12-30	1 025 322
Stadshypotek	398201	1,05 %	2025-01-30	764 270
Stadshypotek	480554	1,34 %	2027-01-30	1 020 864
Stadshypotek	553101	5,04 %	2024-03-01	1 710 000
				6 000 456

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	18 236	10 815
Förutbetalda medlemsavgifter	61 594	63 686
	79 830	74 501

LA
77R 46-

Underskrifter

Malmö den 2024-02-07



Lina Andersson
Styrelseordförande



Karli Oghana
Vice Ordförande



Simon Segerblom Rex
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-02-20



Linda Björk
Revisor



Kaj Oldrup
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2023 får härmed avge följande revisionsberättelse.

Det är alltid styrelsen som ansvarar för ledning och styrning av verksamheten, ekonomin och fastigheten. Vår stadga § 6 reglerar styrelsens ansvar.

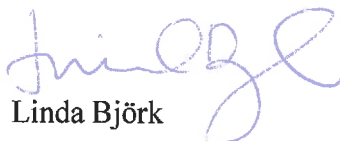
Det åligger revisorerna att, efter en risk- och väsentlighetsbedömning, genomföra de granskningsåtgärder som bedöms rimliga för att kunna uttala oss om styrelsens förvaltning.

Vi har efter årsskiftet granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingarna, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret. Genomförda granskningar har sammanfattats i PM, som kommunicerats med styrelsen. Framförda iakttagelser är samtliga av karaktären att underlätta för styrelsen i kommande arbete. Vår slutsats är följande.

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 20 februari 2024


Linda Björk


Kaj Oldrup

