



Från fixardagen i april.



Ordföranden i den återupprättade kaffebersån
med de nya möblerna

Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2010



Skånska rabatten, maj.



Gården, november.



"Öppen trädgård" augusti. Arrangemanget lockade ett
70-tal gäster trots hållregn!



Från tvättstugan. I december byttes den
äldsta tvättmaskinen ut.

Bilderna och händelser från 2010. Foton: Oldrup .

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö/org nr 746000-1667/får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010. (1/1-31/12)

Styrelsen har utgjorts av:

Jonas Karlsson	Ordförande
Fridrik Thorgilsson	Vice ordförande t o m 2010-04-18
Fredrik Söderlund	Vice ordförande fr o m 2010-04-18
Kaj Oldrup	Kassör
Fredrik Söderlund	1:e suppleant t o m 2010-04-18
Jenny Andersson	2:e suppleant, fr o m 2010-04-18 som 1:e suppleant
Per Kellström	2:e suppleant fr o m 2010-04-18

Årsmötet har valt följande som revisorer:

Helena Vigre	Revisor
Erik Löfgren	Revisor
Per Kellström	Revisorssuppleant t o m 2010-04-18
Cornelia Tengkvist-Nielsen	Revisorssuppleant fr o m 2010-04-18

Föreningsfrågor

Föreningen bildades 1928 och har alltsedan dess bestått av 11 bostadsrätter (lägenheter).

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 21 februari 2010. Ett extra föreningsmöte hölls 18 april för att förrätta fyllnadsval efter vice ordförande, som avflyttade från föreningen i juni samt ett extra föreningsmöte 17 oktober för att fyllnadsvälja gårdskarlar.

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 tio stycken protokollförda möten. Under året har framförallt återvinningskärl, renovering av el respektive ventilationen varit de frågor som tagit upp tid utöver rent löpande frågor.

Förvaltning av fastigheten

Föreningen bytte stigarledningar och elcentral år 2005. Under 2010 såg vi över elledningarna och armatur i källaren. Vi fick också dra ut el till grillhörnan.

Eftersom dessa åtgärder understeg 10.000 kronor och endast elledningen till grillhörnan kunde tydligt ses som en förbättring så har åtgärderna räknats i sin helhet som reparation/underhåll. Utöver detta finns under kontot driftkostnader för nytt bord och stolar till den återupprättade kaffebersån i trädgården. Under året kostade således reparation och underhåll över 47.000 kronor (direkt kostnadsfört).

Vi har under året flyttat samtliga återvinningskärl till en del av cykelparkeringen. Vi har successivt växlat kärnen till mindre och mer fraktionerat. Bland annat har vi nu anslutit oss till återvinning av matavfall. Fortsatt utredning pågår om hur taket ska utformas i denna del. Det ska se snyggt ut både uppifrån, från närmsta lägenhet och från gården.

Under året har styrelsen tagit initiativ till att få utrett ventilationen. Det gäller också att ta hänsyn till eventuella energisparmöjligheter. Styrelsen har lämnat ett konsultuppdrag till Ångpanneföreningen. Detta pågår över årsskiftet och syns därför inte i redovisningen i år.

Under året har sedvanligt två fixardagar genomförts. Vårens var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården. Höstens innehöll mer städning inomhus men i år också grävning av kabelrännan för el till grillhörnan.

Föreningen var med i riksarrangemanget "Tusen trädgårdar". Trots en mycket regnig söndag i augusti så lockade vår trädgård över 70 besökare. Många uttryckte sin glädje över att ha fått besöka dessa annars slutna kvarter och samtidigt en förvåning över att det är så lummigt inne i kvarteret.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett överskott om 20.000 kronor. Huvudförklaringen är att vi under året har bokfört så mycket på reparation och underhåll. Detta beror på att enligt redovisningsreglerna och vår praxis så ska åtgärderna kostnadsföras även om vi rimligtvis har glädje av dem flera år framöver. Föregående år var det tvärtom med den stora satsningen på nytt varm- och kallvattensystem.

Från och med årsskiftet 2009/10 höjdes avgifterna med 5 % för att täcka de ökade avskrivningarna och ökade kostnader för främst fjärrvärmen. Styrelsen beslutade om en ny höjning från och med årsskiftet 2010/11 med 4 % på kallhyran. Samtidigt sänkes nivån för fjärrvärmen. I genomsnitt innebar detta en höjning med 2,5 %. Till detta kommer lägenhetselen.

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.

Utöver den sedvanliga fastighetsskatten tillhörde Bf Lillgården de föreningar som tvingades att också betala en sk schablonmässig inkomstskatt. Om de äldre skattereglerna hade gällt fortsatt så skulle föreningen ha kommit att betala över 70.000 kronor i skatter men nu begränsas detta fr o m 2008 till en kommunal fastighetsavgift om drygt 13.000 kronor. Denna höjs årligen med hänsyn till utvecklingen av prisbasbeloppet. Inkomsträntor beskattas med 28 %.

Fjärrvärmen 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 fr o m oktober 2008 upp sitt övre plan med vattenburen värme (fjärrvärme) istället för som tidigare med el. Detta har nu beaktats i debiteringarna fr o m 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. Styrelsen konstaterade energimedvetenheten verkar ha ökat och satte därför ner budget för 2011, vilket dämpade höjningen av den totala månadsavgiften något.

Beträffande el så har elpriset ökat med nästan 30 %! 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.

Energideklaration levererades i oktober 2009 till styrelsen. Denna följs upp i samband med beredning av olika underhållsåtgärder.

Lantmäteriverket genomförde 2009 en numrering av samtliga lägenheter. Samtliga medlemmar har, i samband med olika utskick, informerats om de nya lägenhetsnumren och kopplingen till stadgans numrering av våra ursprungliga bostadsrätter.

Mellan föreningen och lägenhet 11 finns ett särskilt avtal med anledning av en vattenläcka från 2006. I balansräkningen finns en post under rubriken "Fordran projekt lgh 11". Konstruktionen i avtalet innebär att denna fordran amorteras av under 20 år. Detta förklarar delvis en ökad räntekostnad fr o m 2007 men matchas således av en ökad månadsavgift från lägenhet 11.

Finansiering och framtida reparationer

Strategin är att minska ränterisken genom att ränteombindningsdagarna sprids över tiden. Hälften av lånesumman är bunden. Hälften är rörligt (90-dagarslån) En simulering för 2011 visar att 1 % ränteändring gör cirka 10.000 kronor. Vår normala årliga amorteringstakt är drygt 30.000 kronor. Under året gjorde vi en extra amortering om 82.500 kronor. Vi har tidigare placerat likvida medel på Riksgäldskonto för att få en bättre intäktsränta (nu 0,5 %). Tyvärr beskattas intäktsräntor med 28 %, vilket har gjort att vi håller kassan låg. Det är bättre att ha lägre lån än för hög kassa.

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 beräknas nästa år uppgå 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.

Övrigt

Vi har två uthyrningar i andrahand (Förälder - barn). Under året har en lägenhet överlåtits.

Föreningen består av 11 lägenheter med en total lägenhetsyta om cirka 870 kvadratmeter (enligt "äldre mätningstandard"). Huset uppfördes under 1928.

Disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår årsmötet besluta:

- att** av årets överskott avsätta stadgeenligt belopp, 17 120 kronor, till Reparationsfonden,
- att** detta får användas som finansiering av 2009 års stora underhåll samt
- att** återstoden av årets överskott balanseras mot fritt eget kapital.

Malmö 23 januari 2011



Jonas Karlsson



Kaj Oldrup



Fredrik Söderlund

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Redov 2008	Redov 2009	2010 Budget	Bokslut 2010	Budget för år 2011
Intäkter:					
Årsavgifter	416 595	436 542	457 035	457 020	465 681
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	37 751	36 605	34 943	45 279	45 000
Intäktsräntor	3 075	504	500	238	300
Övrigt: Inträdesavgift mm	3 235	4 609	1 500	2 150	1 500
Summa intäkter:	460 656	478 260	493 978	504 687	512 481
Kostnader:					
Vatten	22 383	22 098	22 061	21 856	23 000
Fjärrvärme	103 545	113 461	120 000	119 423	117 388
El - föreningens	12 846	11 423	12 540	12 957	13 000
El -lägenheterna	37 751	36 605	34 943	45 290	45 000
Kabel-TV	13 184	13 916	14 000	14 041	14 800
Avfallshantering	11 608	11 147	12 000	11 611	14 000
Drift: (Gångbana, städ, tillsyn, trädgård)	13 683	18 551	18 500	15 283	13 000
Reparationer (huset)	32 576	11 349	41 875	47 070	31 875
Försäkringar	10 078	10 639	11 000	10 633	10 639
Adm/förvaltning (konsulter, jurist, bygg)	34 117	22 361	25 500	24 173	35 000
Avskrivningar	60 777	67 426	86 854	86 854	93 527
Kostnadsräntor	71 786	62 788	60 941	60 404	69 649
Fastighetsskatt/Nu Kommunal fast avg	14 225	13 992	13 700	14 114	14 322
Skatt (Schablonmässig inkomstskatt)	0	0	0	0	0
Summa kostnader	438 559	415 756	474 214	483 709	495 200
Resultat:	22 097	62 504	19 764	20 978	17 281

Anm: Budget för verksamhetsåret är den av styrelsen fastställda. Utöver budget arbetar styrelsen under året med prognoser för helåret. Dessa har 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 16.400 kronor (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

	2008	2009	2010
Tillgångar			
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000	1 063 000
Investeringar enligt förteckning	601 476	1 258 205	1 207 601
Riksgäldskonto	92 001	122 505	50 743
Nordea e-giro (Tidigare Plusgiro/postgiro)	15 278	23 089	44 599
Bank (Handelsbanken)	2 663	0	0
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	10 451	10 812	20 593
Fordran Projekt Igh 11	360 547	341 575	322 603
Skattekonto	1 682	1 682	1 745
Handkassa	108	959	1 459
Summa tillgångar	2 147 206	2 821 827	2 712 343

Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	1 432 094	2 044 463	1 880 852
Kortfristiga skulder	34 686	32 707	66 434
Skuld till medlem (P g a avräknad el m m)	5 737	2 904	0
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	29 218	34 010	36 023
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	2 125	1 892	2 205
Summa skulder:	1 503 860	2 115 976	1 985 514
Eget kapital (enligt föregående år)	618 591	643 346	705 850
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	2 658	0	0
Årets resultat	22 097	62 504	20 979
Summa skulder & eget kapital	2 147 206	2 821 827	2 712 343

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 2010 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 2011



Helena Vigre



Erik Löfgren

Specifikationer till årsredovisningen.

Investeringar

Ar/mån för anskaffning	Investeringen avser	Ursprungligt värde på anskaffning	Vald tid för avskrivning i antal år	Arlig avskrivning enl plan	Ingående balans = förra årets UB	Årets avskrivn	Årets Utgående balans	Sista år för plan avskrivn	Ackumulerad avskrivn
2001	Fönster, balkong	370 000	15	24 667	147 997	24 667	123 330	2016	246 670
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	253 813	16 375	237 438	2025	90 062
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	30 366	11 387	18 979	2012	37 957
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	108 523	8 348	100 175	2022	25 044
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	645 092	16 263	628 829	2049	21 684
2009 nov	Nytt torkskåp	24 499	5	4 900	23 682	4 900	18 782	2014	5 714
2009 dec	Fjärrvärme ny styrcentral	49 143	10	4 914	48 733	4 914	43 819	2019	5 324
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	0	0	36 250	2016	0
	Summa:	1 640 060		94 104	1 258 206	86 854	1 207 601		432 459

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

Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare/lånenr	Skuld per 2009-12-31	Skuld per 2010-12-31	Amorterat 2010	Räntesats 101231	Nästa Ränteombindning	Notering
Stadshypotek 553426	235 822	231 235	4 587	4,64%	2015-01-30	Bundet fr 110201
Stadshypotek 706969	214 497	200 730	13 767	3,68%	2014-01-30	Bundet fr 110201
Stadshypotek 701505	212 806	200 227	12 579	3,39%	2013-01-30	Bundet
Stadshypotek 555321	242 928	240 640	2 288	4,62%	2012-01-30	Bundet
Stadshypotek 686930	296 820	293 852	2 968	3,22%	2011-02-03	90-dagars lån
Stadshypotek 760049	200 000	200 000	0	2,89%	2011-12-01	Bundet
Stadshypotek 684288	641 590	514 168	127 422	3,47%	2010-03-10	90-dagars lån
Summa lån	2 044 463	1 880 852	163 611			

Notera att räntesatsen för de båda första lånen är den räntesats som har meddelats föreningen per 2011-01-21. Den läses 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.

Taxeringsvärde (2010) är 8.344.000 kronor, varav markvärde 3.144.000 kronor. Tidigare värde är från 2008: 7.551.000 kronor. Taxeringsvärdet var oförändrat under 2009.

Uppgifter om energi

Energislag/år	2006	2007	2008	2009	2010
Fjärrvärme (Kwh)	133 330	135 356	148 031	155 290	161 448
Graddagar		2 478	2 580	2 612	3 420
El – lägenheterna (Kwh)	21 714	24 324	20 122	19 648	21 750
El – gemensamt (Kwh)	10 535	12 440	10 540	9 814	9 630

Elnätet byttes under 2005 varför vi inte har helårsuppgifter för all elförbrukning under det året. Graddagar är det antal dagar som under månaden som temperaturen har understigit 17 grader. 2010 var ett extremt kallt år – framförallt januari, februari och december. Styrelsen arbetar med att ta fram en utförligare PM om bland annat kostnaderna för energi.

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. Åtgärder för att spara energi framgår av årets förvaltningsberättelse och i föreningens underhållsplan. Ångpanneföreningens pågående undersökning ger ytterligare underlag för beslut.

Vår omvärld

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

I stadsdelen Rörsjöstaden har nu det nya butikscentrat ”Entré Malmö” vid Värnhemstorget invigts vilket har gett fler specialbutiker och biografier 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 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 Rörsjöstaden. 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 Rörsjöstaden. 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.

Bf Lillgårdens webbplats:	E-post	Adress
http://www.sbc.se/lillgardenupa	bf_lillgarden@yahoo.se	Andréégatan 8, 211 49 MALMÖ



Foton: Oldrup, 2010. Vintern kom redan i november den här säsongen. December månad blev den kallaste på decennier.