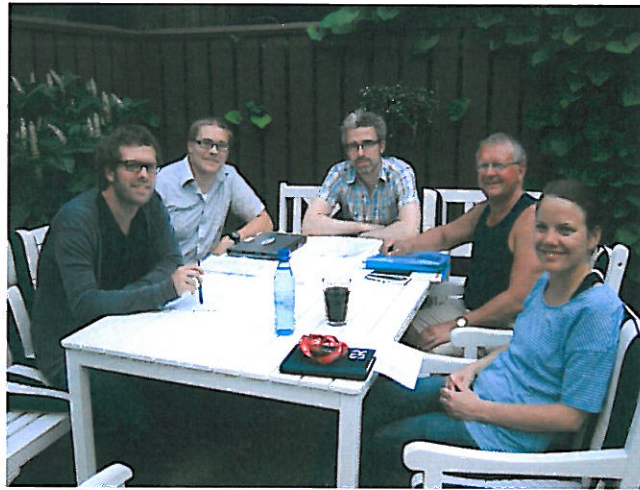




Från det extra föreningsmötet i april, som slutligen godkände bytet av varm- och kallvattenrör.



## Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2009



Styrelsemötet i juni i den renoverade grillhörnan





Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö/org nr 746000-1667/ får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009. (1/1-31/12)

**Styrelsen har utgjorts av:**

Jonas Karlsson	Ordförande
Fridrik Thorgilsson	Vice ordförande
Kaj Oldrup	Kassör
Fredrik Söderlund	1:e suppleant
Jenny Andersson	2:e suppleant

**Årsmötet har valt följande som revisorer:**

Helena Vigre	Revisor
Erik Löfgren	Revisor
Henrik Sebring	Revisorssuppleant

**Föreningsfrågor**

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

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 15 februari 2009. Ett extra föreningsmöte hölls 5 april för att godkänna den fördyring av bytet av varm- och kallvattenrör som styrelsen upptäckte innan kontraktstecknande.

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 femton stycken protokollförda möten. Det har i huvudsak varit en fråga som har dominerat styrelsens arbete under året; att ytterligare slutföra renoveringen av vårt VA-nät.

**Förvaltning av fastigheten**

Föreningen har under flera år berett frågan om byte av vatten och avloppsrör. Styrelsen föreslog slutligen att vi inte renoverar avloppsstammarna men däremot att **byta varm- och kallvattenrör**. Kallvattenrören var för övrigt ända sedan huset byggdes. Med hjälp av konsulten Willy Svensson/Projektteknik i Lomma kunde inkomna offerter utvärderas. Kontrakt tecknades med NVS/Rörtjänst i Malmö. Uppdraget utfördes raskt och slutbesiktning ägde rum i slutet av juni. Bland annat installerades avstängningsanordningar för varje lägenhet, mätare för varmvatten samt lades slingan för varmvattencirkulation (VVC-ledning) om från en lång gemensam till mer naturligt en per stam. Hela entreprenaden slutade på 650.513 kronor, vilket höll sig inom den ram som föreningsmötet i april hade godkänt.

I anslutning till den ursprungliga entreprenaden fick föreningen också offerter på andra delar. Styrelsen beslöt att också **byta ut styrcentralen till fjärrvärmens**, vilket var en utgift om 49.143 kronor. Vi genomförde också ett **byte av torkskåpet** ut vilket var en utgift om nästan 25.000 kronor.

Eftersom alla dessa åtgärder översteg 10.000 kronor och var förbättringar så har åtgärderna räknats som investeringar och inte renodlad reparation/underhåll. Under året kostade reparation och underhåll endast 11.349 kronor (direkt kostnadsfört). Utöver detta finns under kontot drift kostnader för den nya grillen och annat till trädgården.

Under året har sedvanligt två fixardagar genomförts. Vårens var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården och då framförallt grillhörnan, som bland annat fick en helt ny grill. Höstens innehöll mer städning inomhus och att förbereda trädgården för dess vintervila.

### **Ekonomisk förvaltning**

Årets resultat gav ett överskott om 62 504 kronor. Huvudförklaringen till detta stora belopp är att vi har bokfört så lite på reparation och underhåll. Detta beror på att enligt redovisningsreglerna och vår praxis har utfört underhåll arbete aktiverats – d v s de ses som en tillgång, som skrivs av under flera år framöver. Det innebär att årets utgifter/investeringar dyker upp som ökade avskrivningar under kommande år.

Månadsavgiften lades om med verkan från och med 1 april så att fjärrvärmens debiteras ut efter uppvärmd volym. Från och med årsskiftet 2009/10 har avgifterna höjts med 5 % för att täcka de ökade avskrivningarna och ökade kostnader för främst fjärrvärmens.

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 s k schablonmässig inkomstskatt. Denna extra pålaga, som endast har drabbat bostadsrättsföreningar med höga taxeringsvärden och låg låneskuld, är genom regeringsskiftet avskaffat fr o m 1/1-2007. Det har funnits en dämpning under tre år beträffande det höjda taxeringsvärdet (2004). Om de äldre reglerna 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.

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. Ett särskilt PM har arbetats fram som underlag för kommande diskussioner och beslut. 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 i år. 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. Senaste aviserade prishöjningen från EON har bestridits av styrelsen, som menar att det finns inget objektivt som styrker ett krav på höjning av nivån på avgifterna.

Beträffande el så har kostnaderna minskat något på föreningens del. En del förklaras med att vi har gått över till rörligt elpris. Den minskade förbrukningen i föreningens del kan förklaras med de nya enheterna i tvättstugan och övergång till energisparlampor.

Energideklaration levererades i oktober 2009 till styrelsen och till myndigheterna från Anticimex. Alla nödvändiga uppgifter var överlämnade inför förra årsskiftet till Anticimex men bolaget behövde så mycket tid på sig för att hantera ärendet. Styrelsen konstaterar – i likhet med Riksrevisionen på nationell nivå – att energideklarationen gav

lite värde för pengarna. Styrelsen krävde – och fick - nedsättning av priset p g a den långsamma handläggningen.

Lantmäteriverket genomförde en numrering av samtliga lägenheter. Upplägget av detta myndighetsinitiativ skiljde sig positivt på väsentliga punkter från den ineffektiva hanteringen av energideklarationer. Samtliga medlemmar har 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. Lånens vägda genomsnittsränta är per årsskiftet: 2,995 %. En simulering för 2010 visar att 1 % ränteändring gör cirka 15.000 kronor. Vår normala årliga amorteringstakt är drygt 30.000 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. Detta 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,

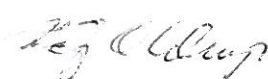
**att** återstoden av årets överskott balanseras mot fritt eget kapital samt

**att** med hänsyn till den stora nyupplåningen under 2009 avsatt till Reparationsfond får disponeras som finansiering av föregående och årets underhåll av fastigheten.

Malmö 27 januari 2010



Jonas Karlsson



Kaj Oldrup



Fridrik Thorgilsson

### Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Redov 2007	Redov 2008	2009 Budget	Bokslut 2009	Budget för år 2010
<b>Intäkter:</b>					
Årsavgifter	386 845	416 595	420 556	<b>436 542</b>	457 035
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	40 763	37 751	38 947	<b>36 605</b>	34 943
Intäktsräntor	5 734	3 075	1 500	<b>504</b>	500
Övrigt: Inträdesavgift mm	5 441	3 235	2 000	<b>4 609</b>	1 500
<b>Summa intäkter:</b>	438 783	460 656	479 003	<b>478 260</b>	493 978
<b>Kostnader:</b>					
Vatten	22 349	22 383	22 061	<b>22 098</b>	22 061
Fjärrvärme	96 123	103 545	113 823	<b>113 461</b>	120 000
El - föreningens	15 090	12 846	14 520	<b>11 423</b>	12 540
El -lägenheterna	40 761	37 751	38 947	<b>36 605</b>	34 943
Kabel-TV	13 006	13 184	14 000	<b>13 916</b>	14 000
Sophämtning	10 825	11 608	11 000	<b>11 147</b>	12 000
Drift: (Gångbana, städ, tillsyn, trädgård)	9 474	13 683	15 800	<b>18 551</b>	18 800
Reparationer (huset)	50 477	32 576	51 875	<b>11 349</b>	41 875
Försäkringar	9 803	10 078	11 000	<b>10 639</b>	11 000
Adm/förvaltning (konsulter; jurist, bygg)	43 059	34 117	30 500	<b>22 361</b>	25 500
Avskrivningar	44 838	60 777	56 456	<b>67 426</b>	85 290
Kostnadsräntor	63 425	71 786	69 543	<b>62 788</b>	64 340
Fastighetsskatt/Nu Kommunal fast avg	16 896	14 225	13 700	<b>13 992</b>	13 700
Skatt (Schablonmässig inkomstskatt)	0	0	0	<b>0</b>	0
<b>Summa kostnader</b>	436 125	438 559	454 459	<b>415 756</b>	476 049
<b>Resultat:</b>	2 658	22 097	25 544	<b>62 504</b>	17 929

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.

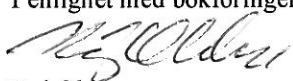
## Balansräkning för Bf Lillgården upa i Malmö

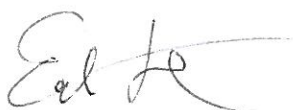
	2007	2008		2009
<b>Tillgångar</b>				
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000		1 063 000
Investeringar enligt förteckning	662 253	601 476		1 258 205
Riksgäldskonto	194 045	92 001		122 505
Nordea e-giro (Tidigare Plusgiro/postgiro)	33 666	15 278		23 089
Bank (Handelsbanken)	1 798	2 663		0
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	9 884	10 451		10 812
Fordran Projekt Igh 11	379 523	360 547		341 575
Skattekonto	468	1 682		1 682
Handkassa	1 133	108		959
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 345 770</b>	<b>2 147 206</b>		<b>2 821 827</b>

## Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	1 510 459	1 432 094		2 044 463
Kortfristiga skulder	169 436	34 686		32 707
Skuld till medlem (P g a avräknad el m m)	4 117	5 737		2 904
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	38 622	29 218		34 010
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	1 887	2 125		1 892
<b>Summa skulder:</b>	<b>1 724 521</b>	<b>1 503 860</b>		<b>2 115 976</b>
Eget kapital (enligt föregående år)	618 591	618 591		643 346
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	2 658		0
Årets resultat	2 658	22 097		62 504
<b>Summa skulder &amp; eget kapital</b>	<b>2 345 770</b>	<b>2 147 206</b>		<b>2 821 827</b>

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 2009 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 28 januari 2010

  
Helena Vigre

  
Erik Löfgren

## Specifikationer till årsredovisningen.

### Investeringar

År/mån för anskaffning	Investeringens avser	Ursprungligt värde på anskaffning	Vald tid för avskrivning i antal år	Årlig avskrivning enligt plan	Ingående balans = förra årets UB	Årets avskrivning	Årets Utgående balans	Sista år för plan avskrivning	Ackumulerad avskrivning
2001	Fönster, balkong	370 000	15	24 667	172 664	24 667	147 997	2016	222 003
2005	Elcentral, stamledning	327 500	20	16 375	270 188	16 375	253 813	2025	73 687
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	41 753	11 387	30 366	2012	26 570
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	116 871	8 348	108 523	2022	16 696
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	0	5 421	645 092	2049	5 421
2009 nov	Nytt torkskåp	24 499	5	4 900	0	817	23 682	2014	817
2009 dec	Fjärrvärme ny styrcentral	49 143	10	4 914	0	410	48 733	2019	410
	Summa:	879 655		86 854	601 476	67 425	1 258 206		345 604

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

### Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare/lånenr	Skuld per 2008-12-31	Skuld per 2009-12-31	Amorterat 2009	Räntesats 091231	Nästa Räntebindningsdag	Notering
Stadshypotek 686930	299 647	296 820	2 827	2,09%	2010-02-01	90-dagars lån
Stadshypotek 553426	241 243	235 822	5 421	4,64%	2011-01-30	bundet
Stadshypotek 555321	245 632	242 928	2 704	4,62%	2012-01-30	bundet
Stadshypotek 648389	214 957	212 806	2 151	3,13%	2013-01-30	Binds 1 feb 2010
Stadshypotek 648393	230 615	214 497	16 118	3,13%	2011-01-30	Binds 1 feb 2010
Stadshypotek 628463	200 000	200 000	0	2,85%	Rörligt lån	
Stadshypotek 684288	0	641 590	0	2,15%	2010-03-10	90-dagars lån
<b>Summa lån</b>	<b>1 432 094</b>	<b>2 044 463</b>	<b>29 221</b>			

Numera beviljas inga nya helt rörliga lån. De har ersatts med sk 90-dagars. Det innebär att räntan låses för 90 dagar framåt. 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 är fr o m 2008: 7.551.000 kronor. Taxeringsvärdet var oförändrat under 2009 men är föremål för ändring under 2010.



## Uppgifter om energi

Energislag/år	2005	2006	2007	2008	2009
Fjärrvärme (Mwh)	138,55	133,33	135,356	148,0	155,29
El – lägenheterna (Kwh)	--	21 714	24 324	20 122	19 648
El – gemensamt (Kwh)	--	10 535	12 440	10 540	9 814

Elnätet byttes under 2005 varför vi inte har helårsuppgifter för all elförbrukning under det året. Åtgärder för att spara energi framgår av årets förvaltningsberättelse och i föreningens underhållsplan.

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.

## 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 biografer 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. Allt detta lär innebära att vårt kvarter kommer att uppfattas som än mer centralt.

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
<a href="http://www.sbc.se/lillgardenupa">http://www.sbc.se/lillgardenupa</a>	<a href="mailto:bf_lillgarden@yahoo.se">bf_lillgarden@yahoo.se</a>	Andréegatan 8, 211 49 MALMÖ



Foto: Thorgilsson, 2009. Trädgårdsåret gav en god skörd smultron, lite bigarråer, våra första röda vinbär. Liljorna blev ovanligt välutvecklade och fria från ohyra. Vildängen gav, förutom smultron, oerhört många malvor och andra ängsblommor. Under året intensifierades arbetet mot rost genom kraftig beskärning, ordentlig grundgödsling och tillförsel av biobalans kompletterat med en ny typ av droppslang. Resultatet verkar lovande men måste fortsättas liksom samarbetet med grannfastigheterna när det gäller rost och vissa ogräs.