



Toalett och duschbod lyfts in över huset till gården. .

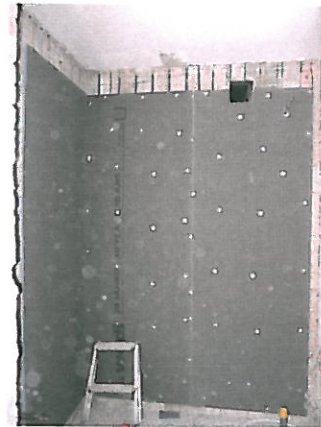


De som passade på att renovera sina badrum på egen bekostnad fick allt upprivet så att föreningen kunde byta sina rör under golvet.

Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2013



Så här går föreningens rör under golvet i badrum.



Föreningen ansvarar för väggarna .Vissa behövde stabiliseras.



Föreningens lodräta avloppsstammar går lätt tillgängligt i våra klädkamrar. Tack för 1927 års arkitekt!



Bilderna och händelser från 2013. Foton: Oldrup. Årets stora aktivitet var bytet av avloppsstammar.

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	2014
Totalt	7.551.000	8.344.000	8.344.000	8.344.000	10.201.000	10.201.000
Varav markvärde	3.353.000	3.144.000	3.144.000	3.144.000	4.401.000	4.401.000

Källa: Skatteverket. Fastighetsbeteckning Thora X, Malmö.

Taxeringsvärdena fastställs för tre år framåt. 2013 års taxeringsvärde gäller år 2013--15.

Kommunal fastighetsavgift – Maxbeloppet per lägenhet.

Inkomstår	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kronor	1 272	1 277	1 302	1.365	1 210	1 217

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 0,3 % (förr 0,4) av taxeringsvärdet ger lägre avgift, används det i stället.

Prisbasbelopp:

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kronor	42 800	42 400	42 800	44 000	44 500	44 400

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	2013
Fjärrvärme (Kwh)	148 031	155 290	161 448	134 116	141 210	141 280
Graddagar – se nedan.	2 580	2 612	3 420	2 613	2 851	2 920
El –lägenheterna (Kwh)	20 122	19 648	21 750	18 419	19 219	21 171
El – gemensam (Kwh)	10 540	9 814	9 630	9 866	8 920	9 168

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 2013. (1/1-31/12)

Styrelsen har utgjorts av:

Per Kellström	Ordförande
Fredrik Söderlund	Vice ordförande till årsmötet 2013-02-13
Sofia Dahlgren	Vice ordförande fr o m årsmötet 2013-02-13
Kaj Oldrup	Kassör
Sofia Dahlgren	1:e suppleant till årsmötet 2013-02-13
Fredrik Fernqvist	1:e suppleant fr o m årsmötet 2013-02-13
Jenny Andersson (lgh 1101)	2:e suppleant t o m årsmötet 2013-02-13
Tobias Persson	2:e suppleant fr o m årsmötet 2013-02-13

Årsmötet har valt följande som revisorer:

Helena Vigre	Revisor
Erik Löfgren	Revisor
Jenny Andersson (lgh 1202)	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 13 februari 2013. Ett extra föreningsmöte hölls 26 juni 2013 för att behandla VA-renoveringen.

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 nitton stycken protokollförda möten. Under året har framförallt frågan om att få genomfört VA-renoveringen tagit mycket tid för styrelsen.

Förvaltning av fastigheten

Under året har reparation och underhåll direkt kostnadsfört med nästan 15.000 kronor. Den största kostnadsposten under drift gällde torktummlaren i tvättstugan.

I oktober månad fick vi en ny vattenskada i en av lägenheterna. Bostadsrättshavaren har ingått en överenskommelse med föreningen om att ersätta alla kostnader som uppstod eftersom det hänförde sig till andrahandshyresgästen där.

Föreningen beslutade att avloppsstammarna skulle bytas. Styrelsen har biträtts av en teknisk konsult. Det arvudet har förts till investeringen. VA-renoveringen genomfördes av Rörläggaren i Malmö med underentreprenörer. Det kvarstår viss relining av en del stickrör. Detta kommer att utföras som ett underhåll under 2014. Därmed har föreningen genomfört renovering av all sin VA i fastigheten med undantag för lägenheter, som tilläts stå över renovering. Detta eftersom vi strikt följer uppdelning mellan förening och bostadsrättshavare när det gäller vem som ansvarar underhållet.

Föreningen anslöt sig till kollektivt bredband med Bredbandsbolaget.

Under 2013 har fortsatt beredning av olika underhållsåtgärder inletts. Balkongerna blev besiktigade i juli 2012. Dessa kräver åtgärder inom kort tid enligt den besiktningen. Vidare lyfter underhållsplanen fram underhåll av fönster. I akut underhåll kan komma kostnader med anledning av stormen Sven. Styrelsen hänvisar till de ytterligare handlingar som kommer att föreläggas till årsmötet i februari 2014. Avsikten är att ha berett färdigt frågorna om balkonger respektive fönstren. Vi avser också att få fram "populärdokumentationer" kring genomfört underhåll.

Under året har sedvanligt två fixardagar genomförts. Vårens var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården. Vid höstens fixardag fick trädgårdsmöblerna förvaras provisoriskt i alternativ lokal. Dessa fördes sedan på rätt plats av Rörläggaren.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett överskott om 78.045 kronor. Huvudförklaringen är att VA-renoveringen har förts som en investering.

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 2014 har vi höjt såväl kallhyra som avgiften för fjärrvärme med 5 %. Styrelsen förutspår höjningar av kallhyran under några år framöver med 3-5%. Fjärrvärmens följer EON:s prisutveckling i Malmö.

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. Styrelsen beslutade att avveckla plusgirot och övergå till bankgiro, vilket på sikt ska göra förvaltningen enklare.

När det gäller skatter så begränsas detta från och med 2008 till en kommunal fastighetsavgift om drygt 13.000 kronor. Denna knyts till utvecklingen av prisbasbeloppet.

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 – dvs 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 balansräkningarna från och med 2012 syns slutbetalningen genom att fordran lgh 11 har satts till 0. Likviden då 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 föreningen då lyfta nya lån. Detta blev extra markant i september 2013 då vi lyfte 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 för 2014 till över 100.000 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 två uthyrningar i andrahand. (En av dessa är Förälder - barn). Under året har två lägenheter överlåtits.

Disposition av årets resultat


Styrelsen föreslår årsmötet besluta:

- att** fastställa årets balansräkning och resultaträkning,
- att** årets överskott avsätts till Reparationsfonden och
- att** godkänna att denna tas i anspråk för VA-renoveringen.

Malmö 28 januari 2014



Per Kellström



Kaj Oldrup



Sofia Dahlgren

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Redov 2011	Redov 2012	2013 Budget	Bokslut 2013	2014 Budget
Intäkter:					
Årsavgifter	466 260	464 724	470 145	469 687	493 820
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	40 958	37 953	35 496	41 566	41 940
Intäktsräntor	1 142	1 108	300	2 332	300
Övrigt: Inträdesavgift mm	7 109	3 889	1 500	4 409	1 500
Summa intäkter:	515 469	507 673	507 441	517 994	537 560
Kostnader:					
El – lägenheterna	40 973	37 953	35 496	41 566	41 940
El - föreningens	10 170	9 462	11 900	10 146	11 900
Fjärrvärme	106 123	114 551	122 643	115 387	125 410
Vatten	20 269	21 896	23 016	24 951	23 016
Avfallshantering	10 567	15 033	16 888	15 734	16 888
Drift: (Gångbana, tillsyn, trädgård)	10 809	11 143	11 500	7 528	9 000
Kabel-TV. Kollektivt bredband (2013)	14 732	14 988	15 000	26 328	36 780
Reparationer (huset, trädgård/miljöhörna)	32 297	98 800	60 000	10 492	60 000
Försäkringar	9 974	10 229	12 000	10 653	12 000
Adm/förvaltning (konsulter; jurist, bygg)	39 966	47 808	29 000	23 057	29 000
Kostnadsräntor	73 906	63 620	55 895	58 081	85 394
Fastighetsskatt/Kommunal fast avg	15 384	15 015	13 310	13 309	13 310
Avskrivningar	94 104	90 308	82 717	82 716	111 899
Summa kostnader	479 274	550 806	489 365	439 949	576 537
Resultat:	36 195	-43 133	18 076	78 045	-38 977

Notera: Budget för verksamhetsåret är den av styrelsen fastställda. Utöver budget arbetar styrelsen under året med prognoser för helåret. Prognoseerna har legat relativt nära uppnått resultat. Fjärrvärmen blev dock betydligt lägre i december än normalt vilket ledde till avvikelse mot prognosen. Budget för nästa år är avgående styrelsens förslag (november-versionen) till nästa styrelse. Det är styrelsen efter årsmötet som fastställer det nya årets budget.

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

	2011	2012	2013
Tillgångar			
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000	1 063 000
Investeringar enligt förteckning	1 113 497	1 023 189	2 060 018
Riksgäldskonto	47 853	44 947	1 191
Nordea e-giro (Tidigare Plusgiro/postgiro)	42 095	19 012	0
Bankgiro/Bank (Handelsbanken)	0	0	332 656
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	11 702	42 771	32 780
Fordran Projekt lgh 11	303 631	0	0
Skattekonto	1 364	1 228	2 264
Handkassa	910	100	1 297
Summa tillgångar	2 584 052	2 194 247	3 493 206

Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	1 748 460	1 395 068	2 549 729
Kortfristiga skulder	24 062	30 073	104 332
Skuld till medlem (P g a avräknad el m m)	7 049	11 993	0
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	39 922	35 975	40 114
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	1 536	1 248	1 096
Summa skulder:	1 821 029	1 474 357	2 695 271
Eget kapital (enligt föregående år)	726 829	763 023	719 890
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0	0
Årets resultat	36 195	-43 133	78 045
Summa skulder & eget kapital	2 584 052	2 194 247	3 493 206

I enlighet med bokföringen intygas:



Kaj Oldrup
Kassör

Revisionsberättelse

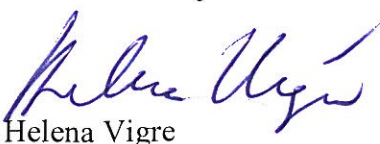
Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2013 får härmed avge följande revisionsberättelse. Vi har granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingarna, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret. Vi 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 30 januari 2014



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	Årlig avskrivning enligt 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	73 996	24 667	49 329	2016	320 671
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	204 688	16 375	188 313	2025	139 187
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	0	0	0	2012	56 936
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	83 479	8 348	75 131	2022	50 088
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	596 303	16 263	580 040	2049	70 473
2009 nov	Nytt torkskåp	24 499	5	4 900	8 982	4 900	4 082	2014	20 417
2009 dec	Fjärrvärme ny styrcentral	49 143	10	4 914	33 991	4 914	29 077	2019	20 066
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	21 750	7 250	14 500	2016	21 750
2013 ej klar	Avloppsrör	1 119 545	40	27 684	-	0	1 119 545	2054	0
	Summa:	2 747 696		94 104	1 023 189	82 717	2 060 018		642 652

Anm: Avskrivningar påbörjas först månaden efter att investeringsutgiften är klar och slutligt redovisad.

Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare Stadshypotek Senaste lånenr	Skuld per 2012-12-31	Amortering ==+ Nya lån = - Förändring 2013	Skuld per 2013-12-31	Räntesats 131231	Nästa Ränteombindning	Notering
686930	287 916	287 916	0	-	-	Inlöstes vid nya lån
819021	108 176	108 176	0	-	-	Inlöstes vid nya lån
768629	172 812	13 872	158 940	4,59 %	2017-01-30	Under ombindning. Ny räntesats: 2,87%
Del av 939037	0	-400 000	400 000	2,62 %	2017-02-03	Under ombindning. Ny räntesats 2,87%
829123	235 748	2 396	233 372	4,09 %	2016-01-30	Bundet
891303	170 467	12 280	158 187	3,68 %	2016-01-30	Bundet
771213	221 953	4 608	217 345	4,30 %	2015-01-30	Bundet
879417	197 996	1 980	196 016	2,48 %	2013-02-03	90-dagars lån
927898	0	-500 921	500 921	2,48 %	2014-03-03	90-dagars lån
933402	0	-400 000	400 000	2,63 %	2014-04-02	90-dagars lån
939037	0	-384 948	384 948	2,65 %	2014-05-09	90-dagars lån
Summa	1 395 068	-1 154 661	2 549 729			

Notera att angiven räntesats för lån som är under ombindning är den räntesats som har meddelats föreningen 21 januari 2014. Räntesatsen läses först 1 februari då lånen binds. Numera beviljas inga nya helt rörliga lån. De har ersatts med sk 90-dagars. Rörliga lån utgör 54 % av lånestocken efter omläggningarna 1-2 februari. Vid varje "ombindningstillfälle" (var 90e dag) så förlängs lånet med den räntesats som gäller då alternativt så binder vi. Lånen är också omlagda så att vi får så jämn belastning som möjligt på likviditeten.

I fastigheten Thora X (Malmö, St Pauli) finns uttaget pantbrev om 2 564 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärden har vi samlat i tabell i inledningen av 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 erbjödanden 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. 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. Värnhemstorget är en stor knutpunkt för busstrafiken.

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. Under senare två åren har prisutvecklingen i Malmö dämpats. Lägenhetspriserna hos oss har legat runt 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 och kollektivt bredband.

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://lillgarden.bostadsratterna.se/>

OBS Denna plats för hemsidan är ny sedan 2013-07-01!

Styrelsen har e-postkonto: bf_lillgarden@yahoo.se



Foton: Oldrup, 2013. Fågelfrömataren blev populär bland våra vintergäster. I övrigt foton från vår prunkande trädgård.