



Ordföranden vid markeringen av miljöhöran.



Fixardagen bjöd också på en välförtjänt fika.

## Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2011



Finska rabatten, maj.



Finska rabatten, maj.



Björnes bygg i full färd med miljöhöran, dec 2011



Bilderna och händelser från 2011. 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	2008	2009	2010	2011	2012
Totalt	7.551.000	7.551.000	8.344.000	8.344.000	8.344.000
Varav markvärde	3.353.000	3.353.000	3.144.000	3.144.000	3.144.000

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	2008	2009	2010	2011	2012
Kronor		1 272	1 277	1 302	1.365

Källa: Skatteverket. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus fastställs för varje inkomstår (taxeringsår efterföljande år) ett fast maxbelopp för varje bostadslägenhet. Men om 0,4 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas i stället.

### Prisbasbelopp:

År	2008	2009	2010	2011	2012
Kronor	41 000	42 800	42 400	42 800	44 000

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Fjärrvärme (Kwh)	133 330	135 356	148 031	155 290	161 448	134 116
Graddagar – se förklaring nedan.		2 478	2 580	2 612	3 420	2 613
El – avläst lägenheterna (Kwh)	21 714	24 324	20 122	19 648	21 750	18 419
El – gemensam (Kwh)	10 535	12 440	10 540	9 814	9 630	9 866

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\*10= 300 graddagar för den månaden. Om novembertemperaturen låg på -3 grader skulle det bli 30\*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 2011. (1/1-31/12)

**Styrelsen har utgjorts av:**

Per Kellström	Ordförande fr o m årsmötet 2011-02-20
Jonas Karlsson	Ordförande till årsmötet 2011-02-20
Fredrik Söderlund	Vice ordförande
Kaj Oldrup	Kassör
Jenny Andersson	1:e suppleant
Per Kellström	2:e suppleant till årsmötet 2011-02-20
Sofia Dahlgren	2:e suppleant fr o m årsmötet 2011-02-20

**Årsmötet har valt följande som revisorer:**

Helena Vigre	Revisor
Erik Löfgren	Revisor
Cornelia Tengkvist-Nielsen	Revisorssuppleant

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 20 februari 2011.

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 plats för återvinningskärl (miljöhörna) tagit upp tid utöver rent löpande frågor. I slutet av året har ny upphandling av trottoarrenhållningen genomförts. Ordförande och kassör gjorde under våren en total genomgång av lägenhetsregistret med därtill hörande anteckningar om noterade pantsättningar.

**Förvaltning av fastigheten**

Under 2010 tog dåvarande styrelse initiativ till att få utrett ventilationen. Konsultuppdraget gick till Ångpanneföreningen. Uppdraget slutfördes först i början av 2011 och finns därför med i årets redovisning under administration.

Under 2011 fick vi genomfört stommen till vår miljöhörna. Denna ska täckas med sidstycken och förses med växter som ska göra att miljöhörnan uppfattas mer som en pergola än plats för återvinningskärl. Styrelsen har inte sett åtgärderna som en tydlig förbättring enligt redovisningsreglerna för att få aktivera. Därför har åtgärderna räknats i sin helhet som reparation/underhåll.

Under året kostade således reparation och underhåll över 32.000 kronor (direkt kostnadsfört). Utöver miljöhörnan (25.000 kronor) så har det gällt inköp och installation av en varmvattenmätare för att enklare kunna följa värmekostnaderna.

Fortsatt beredning av olika underhållsåtgärder kommer att krävas. Styrelsen hänvisar i de delarna dels till dokumentation av vad som har genomförts av fastighetsunderhåll, dels till PM inför uppdrag att ta fram en ny underhållsplan.

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

### **Ekonomisk förvaltning**

Årets resultat gav ett överskott om 36.000 kronor. Huvudförklaringen är att fjärrvärmekostnaden blev så mycket lägre på grund av det milda vädret. De sjunkande elpriserna har också bidragit positivt. Sedan är det ”många bäckar små som gör en stor å”. Kostnaderna för Vatten, renhållning med mera har blivit något lägre än budgeterat. Räntorna var den enda budgeterade post där utfallet blev sämre än enligt budget. Räntesatserna gick upp i början av året men har senare bromsats upp.

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. Samtidigt sänktes nivån återigen för fjärrvärmerna. Inför 2012 innebar det i genomsnitt en höjning med 1,8 %. Till detta kommer lägenhetselen, som inför 2012 sänktes.

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.

Fjärrvärmerna 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. Styrelsen konstaterade att energimedvetenheten verkar ha ökat bland medlemmarna. Budget för fjärrvärme har nu därför sänkts två år i rad!

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.

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 (dåvarande beteckning) 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 från och med 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 2012 visar att 1 % ränteändring gör cirka 10.000 kronor. Vår normala årliga amorteringstakt är drygt 30.000 kronor. Under året har vi gjort extra amorteringar om över 80.000 kronor. Vi har placerat likvida medel på Riksgäldskonto för att få en bättre intäktsränta (nu tyvärr endast 0,5 %). 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.

### **Övrigt**

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

### **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 18 januari 2012

  
Per Kellström

  
Kaj Oldrup

  
Fredrik Söderlund

## Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Redov 2009	Redov 2010	2011 Budget	Bokslut 2011	Budget för år 2012
<b>Intäkter:</b>					
Årsavgifter	436 542	457 020	465 981	<b>466 260</b>	472 785
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	36 605	45 279	45 000	<b>40 958</b>	40 573
Intäktsräntor	504	238	500	<b>1 142</b>	300
Övrigt: Inträdesavgift mm	4 609	2 150	5 500	<b>7 109</b>	1 500
<b>Summa intäkter:</b>	<b>478 260</b>	<b>504 687</b>	<b>516 481</b>	<b>515 469</b>	<b>515 158</b>
<b>Kostnader:</b>					
Vatten	22 098	21 856	23 000	<b>20 269</b>	23 000
Fjärrvärme	113 461	119 423	117 388	<b>106 123</b>	113 798
El - föreningens	11 423	12 957	13 000	<b>10 170</b>	13 088
El -lägenheterna	36 605	45 290	45 000	<b>40 973</b>	40 573
Kabel-TV	13 916	14 041	14 800	<b>14 732</b>	14 988
Avfallshantering	11 147	11 611	14 000	<b>10 567</b>	14 000
Drift: (Gångbana, städ, tillsyn, trädgård)	18 551	15 283	18 500	<b>10 809</b>	10 500
Reparationer (huset, miljöhörnan)	11 349	47 070	31 875	<b>32 297</b>	40 000
Försäkringar	10 639	10 633	10 639	<b>9 974</b>	11 000
Adm/förvaltning (konsulter; jurist, bygg)	22 361	24 173	35 000	<b>39 966</b>	39 000
Avskrivningar	67 426	86 854	93 257	<b>94 104</b>	90 309
Kostnadsräntor	62 788	60 404	69 649	<b>73 906</b>	72 460
Fastighetsskatt/Kommunal fast avg	13 992	14 114	14 322	<b>15 384</b>	15 015
Skatt (Schablonmässig inkomstskatt)	0	0	0	<b>0</b>	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>415 756</b>	<b>483 709</b>	<b>495 200</b>	<b>479 274</b>	<b>497 731</b>
Resultat:	62 504	20 978	21 281	<b>36 195</b>	17 427

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 styrelses 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

	2009	2010		2011
<b>Tillgångar</b>				
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000		1 063 000
Investeringar enligt förteckning	1 258 205	1 207 601		1 113 497
Riksgäldskonto	122 505	50 743		47 853
Nordea e-giro (Tidigare Plusgiro/postgiro)	23 089	44 599		42 095
Bank (Handelsbanken)	0	0		0
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	10 812	20 593		11 702
Fordran Projekt lgh 11	341 575	322 603		303 631
Skattekonto	1 682	1 745		1 364
Handkassa	959	1 459		910
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 821 827</b>	<b>2 712 343</b>		<b>2 584 052</b>

## Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	2 044 463	1 880 852		1 748 460
Kortfristiga skulder	32 707	66 434		24 062
Skuld till medlem (P g a avräknad el m m)	2 904	0		7 049
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	34 010	36 023		39 922
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	1 892	2 205		1 536
<b>Summa skulder:</b>	<b>2 115 976</b>	<b>1 985 514</b>		<b>1 821 029</b>
Eget kapital (enligt föregående år)	643 346	705 850		726 829
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0		0
Årets resultat	62 504	20 979		36 195
<b>Summa skulder &amp; eget kapital</b>	<b>2 821 827</b>	<b>2 712 343</b>		<b>2 584 052</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 2011 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 2012



Helena Vigre



Erik Löfgren

## Specifikationer till årsredovisningen.

### Investeringar

År/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	123 330	24 667	98 663	2016	271 337
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	237 438	16 375	221 063	2025	106 437
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	18 979	11 387	7 592	2012	49 344
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	100 175	8 348	91 827	2022	33 392
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	628 829	16 263	612 566	2049	37 947
2009 nov	Nytt torkskåp	24 499	5	4 900	18 782	4 900	13 882	2014	10 617
2009 dec	Fjärrvärme ny styrcentral	49 143	10	4 914	43 819	4 914	38 905	2019	10238
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	36 250	7 250	29 000	2016	7 250
	Summa:	1 640 060		94 104	1 207 601	94 104	1 113 498		526 562

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

### Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare/lånenr	Skuld per 2010-12-31	Skuld per 2011-12-31	Amorterat 2011	Räntesats 111231	Nästa Ränteombindning	Notering
Stadshypotek 553426	231 235	226 561	4 674	4,30%	2015-01-30	Bundet
Stadshypotek 706969	200 730	186 684	14 046	4,59%	2014-01-30	Bundet
Stadshypotek 701505	200 227	185 347	14 880	3,39%	2013-01-30	Bundet
Stadshypotek 555321	240 640	238 144	2 496	4,62%	2012-01-30	Ombindning 2012-01-30
Stadshypotek 686930	293 852	290 884	2 968	4,26%	2012-02-03	90-dagars lån
Stadshypotek 821465	200 000	200 000	0	4,32%	2012-02-01	90-dagars lån
Stadshypotek 684288	514 168	420 840	93 328	4,63%	2012-03-10	90-dagars lån
<b>Summa lån</b>	1 880 852	1 748 460	132 392			

Notera att räntesatsen för de båda första lånen är den räntesats som har meddelats föreningen per 2012-01-21. Den 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 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. 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 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.

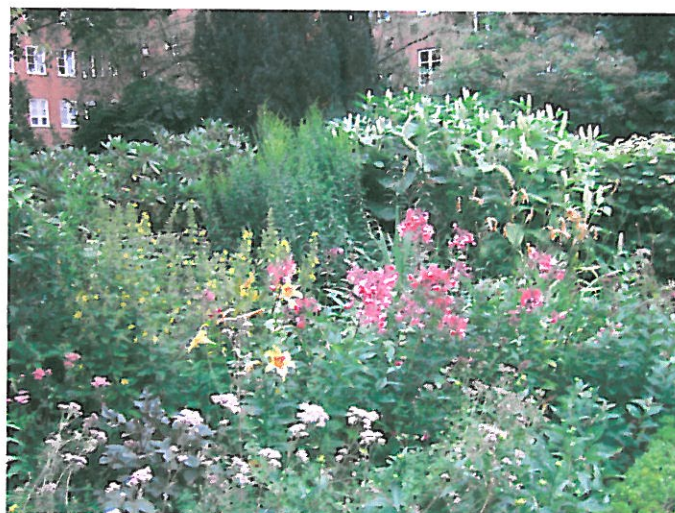
Till detta vill styrelsen bara tillägga att om de låga månadsavgifterna ska kunna bestå så förutsätter det att medlemmarna också fortsatt är beredda att lägga oavlönad tid i föreningen.

## Ytterligare upplysningar eller kontakt.

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

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

Styrelsen har e-postkonto: [bf\\_lillgarden@yahoo.se](mailto:bf_lillgarden@yahoo.se)



Foton: Oldrup, 2011. Milt under året och vi fick mycket regn vilket gav en prunkande trädgård.