

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

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Lillgården i Malmö u p a, org. nr. 746000-1667, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2019.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	Vald vid årsmöte
Julia Eliasson	2019
Birgitta Lindholm	2019
Simon Segerblom Rex	2018

Styrelsesuppleanter

Adam Eriksson	2019
Niklas Højman	2018

Revisorer

Linda Björk	2016
Viktor Åkerlund	2019

Revisorssuppleant

Berglind (Becky) Helgadottir	2019
------------------------------	------

Firmateckning

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

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Thora X (Rörsjöstaden) i Malmö kommun med tomträtt och därpå uppförd byggnader med 11 lägenheter. Fastigheten uppfördes 1928. Gatuadress är: Andréegatan 8, 211 49 Malmö. Huset har en total lägenhetsyta om 882 kvadratmeter, enligt uppgift från Lantmäteriet.

Årets taxeringsvärde	15 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 800 000 kr

Verksamheten

Föreningen höll under året den ordinarie föreningsstämman 2019-02-27. Styrelsen har anordnat 11 protokollförda sammanträden under året.

TR

LB

JA

JA

BE

Föreningen och 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 provas dock SBC:s erbjudanden alltid mot andra alternativ.

I vår omedelbara närhet har tomten Sofia bebyggts. Den ligger i hörnan av Drottninggatan och Exercisgatan. Här låg tidigare Dahlgrenska palatset. MKB har uppfört ett nytt hus som ansluter till områdets karaktär med byggnader som har en värdig stil omgivna av växlighet. Fastigheten stod färdig 2018 och innehåller förskola, gym, butik och bostäder. På tomten mellan Celsiusgatan och industrigatan har nya bostadshus byggts. Hela industriområdet Sorgenfri är under omvandling till bostäder, förskolor, mindre butiks- och hantverkslokaler. Buslinje 6 går direkt mot Södervärn och stationen vid Triangeln. Värnhemstorget är en stor knutpunkt för busstrafiken. Här finns apotek, systembolag och en biograf.

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 hos oss har i några fall klättrat över 40.000 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 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 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/>

Styrelsen har e-postkonto: bf_lillgarden@yahoo.se

Föreningsfrågor

Ett återkommande uppskattat inslag under året var gårdsfesten i slutet på augusti då medlemmarna fick ytterligare tillfälle att lära känna varandra men under mer informella former. I augusti öppnade föreningen upp gården för att medverka i en loppis som anordnas i hela Rörsjöstaden, många besökare hittade hit för att göra fynd.

Utöver stadgeenliga utskick i pappersform så har samtliga medlemmar nåtts genom e-postmeddelanden. Denna distributionsform har visat sig mycket effektiv. Under året har styrelsen beviljat medlemskap för en ny medlem. Styrelsen har under året jobbat med att digitalisera styrelsearbetet för att underlätta arbetet och för att höja säkerheten. Styrelsen har även fokuserat på en långsiktig ekonomisk plan och vägt olika lånevillkor mot varandra för att ta höjd för eventuella räntehöjningar i framtiden.

11R

LB

VA

JA

BE

Förvaltning av fastigheten

Underhållsplanen som upprättades av Jan Persson/JIPE-konsult har under åren följts och även förekommit varpå 2019 varit ett lugnt år gällande renoveringar och underhåll. Styrelsen menar att projekten som genomfördes under 2018 är ett tidigare genomförande av underhållsplanen än vad som står i denna. Styrelsen bedömer att vi bör få några betydligt lugnare år framöver. Risken för akuta underhållsåtgärder har successivt minskat. Tvättstugans tak och väggar bör renoveras efter att dräneringen mot gården har gett effekt. Det finns inga planer att påbörja renovering under 2020.

Under året har sedan vanligt två fixardagar genomförts. Vårens var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården och förberedelser inför vår och sommarsäsong. Vid höstens fixardag tog vi in trädgårdsmöblerna. Utöver detta så har vi veckojour och tre gårdskarlar som i vars en 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 2019 höjde vi kallhyran med 4 %. Genom måttliga årliga höjningar (runt 4 %) som framförallt går till fastighetens underhåll bör vi klara av också relativt stora renoveringar framöver. Styrelsen har tagit fram en översikt för tio år framåt som indikerar detta.

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.

Elpriserna har varierat kraftigt mellan åren. Tendensen har varit fortsatt låga energipriser men succesivt höjda avgifter för nätdelen. Den delen har nu mötts med nedskärningen av anläggningen. Den minskade förbrukningen i föreningens del kan förklaras med de nya enheterna i tvättstugan och systematisk övergång till energisparlampor.

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). Under 2019 har vi amorterat cirka 150 000 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 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 andra tjänster som andra betalar fastighetskötare för. Arbeten som innebär arbeten med el eller vatten/avlopp upphandlar föreningen alltid av auktoriserade firmor. Detta av säkerhets- och försäkringskäl.

Övrigt

Vi har vid årsskiftet 2019-12-31 inga uthyrningar i andrahand. Under verksamhetsåret 2019 har en lägenhet överlåtits.

11R

LS

VR

HL BL

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	629	606	605	606
Rörelseresultat	78	34	-37	-6
Resultat efter finansiella poster	-14	-58	-112	-81
Balansomslutning	7 408	7 597	5 867	5 311
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	719	692	681	658
Lån, kr/kvm	7 957	8 157	6 107	5 340

Belopp i '000 kr

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	154 000	387 341	-58 190	483 651
Återföring fg års resultat		-58 190	58 190	
Årets resultat			-13 658	-13 658
Vid årets slut	154 000	329 151	-13 658	469 993

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	329 151
Årets resultat	-13 658
Totalt	315 493
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	315 493
Summa	315 493

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

11R

LB

UJ

HL

PL

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	627 278	603 502
Övriga avgifter		1 800	2 235
Summa rörelseintäkter		629 078	605 737
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll		-5 530	-19 582
Fastighetsavgift		-15 107	-14 707
Driftskostnad	3	-279 320	-312 154
Övriga kostnader	4	-6 590	-3 880
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-244 430	-221 612
Summa rörelsekostnader		-550 977	-571 935
Rörelseresultat		78 101	33 802
Finansiella poster			
Räntekostnader		-91 759	-91 992
Summa finansiella poster		-91 759	-91 992
Resultat efter finansiella poster		-13 658	-58 190
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-13 658	-58 190
Skatter			
Årets resultat		-13 658	-58 190

71R

LS

W

JE

BE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	7 185 168	7 429 598
Summa materiella anläggningstillgångar		7 185 168	7 429 598
Summa anläggningstillgångar		7 185 168	7 429 598
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	16 622	20 289
Övriga fordringar		1 375	5 072
Summa kortfristiga fordringar		16 622	25 361
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	205 046	142 261
Summa kassa och bank		205 046	142 261
Summa omsättningstillgångar		221 668	167 622
SUMMA TILLGÅNGAR		7 406 836	7 597 220

77R

LG

VA

JE BE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 500	154 500
Summa bundet eget kapital		154 500	154 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		329 151	387 341
Årets resultat		- 13 658	- 58 190
Summa fritt eget kapital		315 493	329 151
Summa eget kapital		469 993	483 651
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	8	6 855 020	7 007 680
Summa långfristiga skulder		6 855 020	7 007 680
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 988	54 890
Skatteskulder		1 233	1 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	57 977	49 653
Summa kortfristiga skulder		83 198	105 889
Summa skulder		6 938 218	7 113 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 408 211	7 597 220

17R

LB W

JK BL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet samt beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckta i antal år tillämpas:

Avskrivningar	2019	2018
Elcentral, stamledning	20år	20år
Balkongdörrar	15år	15år
Varm- och kallvattenrör	40år	40år
Avloppsrör (byte)	40år	40år
Avlopp (relining)	5år	5år
Balkonger, fasader	40år	40år
Fönster	25år	25år
Fjärrvärmväxlare	20år	20år
Grund, gård	30år	30år
Tak, fasad	40år	40år

Not 2 Årsavgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fast årsavgift, bostäder	583 598	558 768
Rörlig årsavgift, bostäder	43 680	44 734
Summa	627 278	603 502

Not 3 Driftskostnad

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	12 931	11 511
Kabel-TV/Internet	31 370	31 178
Vatten	25 398	27 651
El	53 626	57 317
Uppvärmning	116 196	126 761
Renhållning	20 575	19 158
Trädgård	8 347	10 747
Övriga tjänster	10 877	27 831
	279 320	312 154

TTR

LB

MP

R BL

Not 4 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlems- och föreningsavgifter	3 880	3 880
Övriga externa kostnader	2 710	0
	6 590	3 880

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början:		
-Mark	1 063 000	1 063 000
-Byggnad	8 007 117	8 007 117
	9 070 117	9 070 117
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början, Byggnad	-1 640 519	-1 418 907
-Årets avskrivning enligt plan, Byggnad	- 244 430	- 221 612
	-1 884 949	-1 640 519
Redovisat värde vid årets slut	7 185 168	7 429 598

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 728	8 567
Förutbetalda Kabel-TV/Internet kostnader	7 894	7 842
Förutbetalda medlemsavgifter	0	3 880
	16 622	20 289

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	204 552	141 865
Handkassa	494	396
	205 046	142 261

11R

LB

NA

HL BL

Not 8 Långfristiga skulder

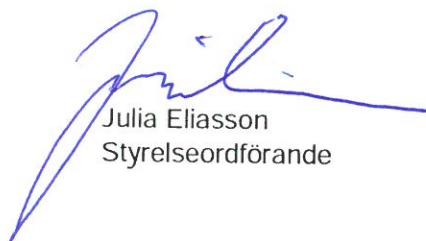
<u>Kreditgivare</u>	<u>Lånenummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Justeras</u>	<u>Kapitalskuld</u>
Stadshypotek	127112	1.99%	2022-01-30	1 045 038
Stadshypotek	241848	1.69%	2022-12-01	1 950 000
Stadshypotek	269382	1.20%	2020-04-03	864 270
Stadshypotek	287289	1.50%	2020-03-04	336 905
Stadshypotek	316263	1.05%	2021-01-04	2 658 807
				6 855 020

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	11 314	0
Förutbetalda avgifter	46 663	49 653
	57 977	49 653

Underskrifter

Malmö den 2020-02-12

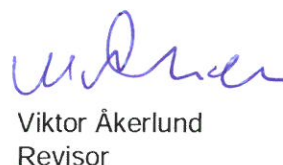

Julia Eliasson
Styrelseordförande


Birgitta Lindholm
Styrelseledamot


Simon Segerblom Rex
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-12


Linda Björk
Revisor


Viktor Åkerlund
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 får härmed avge följande revisionsberättelse. Vi har granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingar, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret.

Vi tillstyrker att:

- att** den av oss påtecknade balansräkningen samt resultaträkningen fastställs,
- att** årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att** styrelsen för verksamhetsåret beviljas ansvarsfrihet.

112

LB

MP

se se