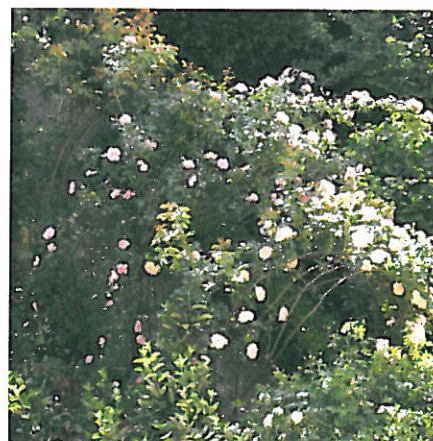




Foto (från Stadsarkivet) Kungsgatan i riktning Värnhem från omkring 1935.



Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2008



Bilderna och händelser från 2008. Foton: Oldrup respektive Sebring.
Överst Föreningen och fastigheten 80 år. Finska rabatten med sitt fågelbad.
Mitten .Ny sandlåda invigd.
Nederst: Rosengången ovanifrån.

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö /org nr 746000-1667/ får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008. (1/1-31/12)

Styrelsen har utgjorts av:

Joakim Strömbeck	Ordförande t o m 2008-02-21
Jonas Karlsson	Ordförande fr o m 2008-02-22
Helena Vigre	Vice ordförande t o m 2008-02-21
Fridrik Thorgilson	Vice ordförande fr o m 2008-02-22
Kaj Oldrup	Kassör
Jonas Karlsson	Suppleant fr o m årsmötet 2007-02-15 t o m årsmötet 2008-02-22
Fridrik Thorgilson	Suppleant t o m årsmötet 2007-02-15 t o m årsmötet 2008-02-22
Fredrik Söderlund	Suppleant fr o m årsmötet 2008-02-22
Josefin Josefsson	Suppleant fr o m årsmötet 2008-02-22 t o m extra föreningsmötet 2008-10-19
Jenny Andersson	Suppleant fr o m extra föreningsmötet 2008-10-19

Årsmötet har valt följande som revisorer:

Henrik Sebring	Revisor
Helena Vigre	Revisor
Erik Löfgren	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Föreningen bildades 1928 och vi har i vårt behåll en slutfaktura från oktober 1928 som visar att hela fastigheten då kostade 139.900 kronor att uppföra. Vi har inte uppmärksammat 80-årsjubiléet på något större vis mer än att vi har uppdaterat vår hemsida med lite foton från stadsdelen under de år fastigheten har funnits.

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 22 februari 2008. Ett samrådsmöte, där alla medlemmar inbjöds, hölls i april med den konsult som höll i VA-utredningen. Ett extra föreningsmöte hölls 19 oktober bland annat för att förrätta fyllnadsval efter Josefin Josefsson som av sagt sig uppdraget p g a avflyttning från föreningen.

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 tretton stycken protokollförda möten. Det har i huvudsak varit en fråga som har dominerat styrelsen arbete under året; att ytterligare bereda frågan om renovering av vårt VA-nät.

Förvaltning av fastigheten

Årsmötet i februari 2007 **antog ny underhållsplan**. I enlighet med denna har också styrelsen för 2008 berett **VA-frågan vidare** av särskilt anlitat konsult. Under större delen av året hade vi bekymmer med att överhuvudtaget få prisuppgifter på tänkt utförande av VA-renoveringen men efter den s k finanskrisen har intresset blivit större från byggföretagens sida.

Under 2008 kostade reparation och underhåll drygt 30.000 kronor. I den summan ligger bl a följande:

- Plåtarbeten på taket (10.000 kr)



- Utbyte av ellås i porten (5.000 kr)
- Reparation av ventiler till fjärrvärmen (16.000 kronor)

Sedvanligt har två fixardagar genomförts. Vårens var mer inriktad mot trädgården då blev sandlådan utbytt mot en helt ny. Höstens innehöll en utrangering av utgångna trädgårdsmöbler.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett överskott om 22.087 kronor. Huvudförklaringen till detta är att vi har höjt avgifterna bland annat för att klara stadseenlig avsättning till reparationsfond. De låga kostnaderna i övrigt för drift och fast administration beror på att en hög grad av självförvaltning.

Månadsavgiften höjdes med 5 % från och med 1 april 2008 och med ytterligare 4 % från och med årsskiftet 2009. 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.

Utöver den sedvanliga fastighetsskatten tillhörde Bf Lillgården de föreningar som tvingades att också betala en sk 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.

Fjärrvärmen är den klart största kostnadsposten. Åtgärder har satts in för att minska energiförlusterna. Medlemmarna har regelbundet informerats inför värmesäsongen 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 måste beaktas i en ny beräkning av förbrukningen framöver. 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 styrelsen 2005 bedömde att det var billigare för föreningen att behålla den försäkringspremien inom föreningen. Det är därför budget för fjärrvärme måste ha en viss marginal i förhållandet till utfallen. Enligt EON sparade föreningen ungefär 3.000 kronor under 2007 på den valda taxemodellen.

Beträffande el så har kostnaderna minskat något på föreningens del. En del förklaras med att vi har gått över till rörligt elpris. En del kan förklaras med de nya enheterna i tvättstugan och övergång till energisparlampor. Föreningen har hittills haft sk normalavtal med EON men detta har i januari 2008 lämnats till förmån för rörligt pris. Genom den omläggningen beräknades föreningen och lägenheterna spara tillsammans 6.000 kronor (allt övrigt oförändrat).

Styrelsen tog in offert på energideklARATION under 2007 men avvisade då denna eftersom offererat pris låg alldeles för högt. Under hösten 2008 har ett avtal kommit till stånd med Anticimex som energideklarerar flera fastigheter i kvarteret. Enligt regelverket ska energideklARATION för flerfamiljshus vara inlämnad per 2008-12-31. Alla nödvändiga uppgifter har överlämnats till Anticimex som väntas slutföra sin del våren 2009.

KOP

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 för om 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. Styrelsen fattade beslut om en extra amortering om 50.000 kronor i september bland annat på grund av de då ökade räntorna. Lånens vägda genomsnittsränta är per årsskiftet: 4,29 %. Det är väl att märka att räntorna sänktes med 1,6% i början av december på våra rörliga lån. En simulering för 2009 visar att 1% ränteändring gör cirka 6.000 kronor. Annars är normal årlig amorteringstakt nästan 30.000 kronor. Vi har placerat likvida medel på Riksgäldskonto i så hög utsträckning som möjligt för att få en bättre intäktsränta. Tyvärr beskattas intäktsräntor med nästan 30% vilket har gjort att vi håller kassan låg.

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 en medgiven uthyrning i andrahand. Under året har en lägenhet överlåtits.

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 mäklarna i Malmö.

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 elinköp. Lägenhetspriserna har rört sig om mer än 24.000 kronor/kvadratmeter. I samband med finanskrisen har lägenhetspriserna i Malmö dock överlag sjunkit.

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. Skulle alla dessa uppgifter överföras till externa entreprenörer så ger det en extra kostnad om drygt 70.000 kronor per år. Vilket är nästan 20 % höjning!

Beträffande den tänkta VA-renoveringen avser styrelsen redovisa detta ärende i ett särskilt dokument. Förhoppningen är att årsmötet i februari 2009 ska kunna fatta beslut.

Malmö 26 januari 2009

Jonas Karlsson

Kaj Oldrup

Fridrik Thorgilsson

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Redov 2006	Redovt 2007	2008 Budget	Bokslut 2008	Budget för år 2009
Intäkter:					
Årsavgifter	365 400	386 845	402 202	416 595	436 556
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	37 369	40 763	44 879	37 751	38 947
Intäktsräntor	1 452	5 734	1 000	3 075	1 500
Övrigt: Inträdesavgift mm	7 473	5 441	2 400	3 235	2 000
Summa intäkter:	411 694	438 783	450 481	460 656	479 003
Kostnader:					
Vatten	18 308	22 349	19 000	22 383	22 061
Fjärrvärme	91 017	96 123	101 463	103 545	113 823
El - föreningens	12 250	15 090	13 868	12 846	14 520
El -lägenheternas	37 369	40 761	44 879	37 751	38 947
Kabel-TV	12 578	13 006	14 000	13 184	14 000
Sophämtning	8 828	10 825	10 000	11 608	11 000
Drift: (Gångbana, städ, tillsyn, trädgård)	9 564	9 474	11 300	13 683	15 300
Reparationer	27 950	50 477	51 875	32 576	51 875
Försäkringar	9 392	9 803	10 000	10 078	11 000
Adm/förvaltning (konsulter; jurist, bygg)	60 161	43 059	29 000	34 117	30 300
Avskrivningar	41 042	44 838	60 777	60 777	60 777
Kostnadsräntor	51 460	63 425	69 543	71 786	60 943
Fastighetsskatt/Nu Kommunal fast avg	21 120	16 896	16 896	14 225	13 700
Skatt (Schablonmässig inkomstskatt)	21 479	0	0	0	0
Summa kostnader	422 518	436 125	452 601	438 559	458 246
Resultat:	-10 824	2 658	-2 120	22 097	20 757

Anm: Budget för verksamhetsåret är den av styrelsen fastställda. Under 2008 var den i inledningen av året fel beträffande avskrivningar och kostnadsräntor. Detta justerades i augusti. 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). Detta har krävt en höjning om 5% fr o m ¼-2008 för att nå det positiva resultatet.

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

	2006	2007		2008
Tillgångar				
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000		1 063 000
Investeringar enligt förteckning	524 936	662 253		601 476
Riksgäldskonto	83 403	194 045		92 001
Nordea e-giro (Tidigare Plusgiro/postgiro)	7 665	33 666		15 278
Bank (Handelsbanken)	883	1 798		2 663
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	13 148	9 884		10 451
Fordran Projekt lgh 11	36 351	379 523		360 547
Skattekonto	8 131	468		1 682
Handkassa	1 318	1 133		108
Summa tillgångar	1 738 835	2 345 770		2 147 206

Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	1 045 431	1 510 459		1 432 094
Kortfristiga skulder	46 886	169 436		34 686
Skuld till medlem (P g a avräknad el)		4 117		5 737
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	23 937	38 622		29 218
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slut skatt)	3 989	1 887		2 125
Summa skulder:	1 120 243	1 724 521		1 503 860
Eget kapital (enligt föregående år)	629 415	618 591		618 591
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0		2 658
Årets resultat	-10 823	2 658		22 097
Summa skulder & eget kapital	1 738 835	2 345 770		2 147 206

I enlighet med bokföringen intygas:



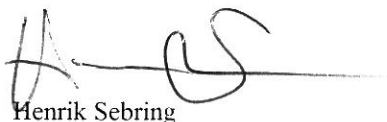
Kaj Oldrup
Kassör

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2008 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 av årets resultat stadgeenligt belopp avsätts till Reparationsfond samt
- att styrelsen för verksamhetsåret beviljas ansvarsfrihet.

Malmö den 22:e januari 2009



Henrik Sebring



Helena Vigre

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	Akkumulerad avskrivning
2001	Fönster, balkong	370 000	15	24 667	197 331	24 667	172 664	2016	197 336
2005	Elcentral, stamledning t lgh	327 500	20	16 375	286 563	16 375	270 188	2025	57 312
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	53 140	11 387	41 753	2012	15 183
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	125 219	8 348	116 871	2022	8 348
	Summa:	879 655			662 253	60 777	601 476		278 179

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

Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare/lånenr	Skuld per 2008-12-31	Ränta	Ränteombindningsdag
Stadshypotek 491962	299 647	3,97%	2009-10-30
Stadshypotek 553426	241 243	4,64%	2011-01-30
Stadshypotek 555321	245 632	4,62%	2012-01-30
Stadshypotek 570090	214 957	4,21%	Rörligt lån
Stadshypotek 604855	230 615	4,11%	Rörligt lån
Stadshypotek 628463	200 000	4,26%	Rörligt lån
Summa lån	1 432 094		

I fastigheten Thora X (Malmö, St Pauli) finns uttaget pantbrev om 1.526.000. Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar. Taxeringsvärde är fr o m 2008: 7.551.000 kronor.

Uppgifter om energi (Bland annat ett underlag för energideklARATION)

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

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.

Föreningen består av 11 lägenheter med en total lägenhetsyta om cirka 870 kvadratmeter (enligt "äldre mättningsstandard"). Huset uppfördes under 1928. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts utan anmärkning. Nästa tillfälle blir 2015. EnergideklARATION kommer att slutföras av Anticimex under våren 2009. Dessa återkommer sedan i 10-årsintervaller.

Ytterligare upplysningar eller kontakt.

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

FÖR ALLA SLAGS NYBYGGNADS- &
 PARATIONSARBETEN
 LIGT & FÖRSTKLASSIGT
 ORDRA OFFERT

LJUNGGREN & OLSSON = MALMÖ

BYGGNADSENTREPRENÖRER

(INNEHAVARE: J. M. OLSSON)

TELEFON 6427

MALMÖ DEN 30 November 1928

Till Bostadsföreningen Lillgården u. p. a. Malmö

Debet

			Kronor	Öre
928				
br. 15	An Byggnadskostnad enl. kontrakt	15	139,990	-
	Ogulden inbetalning på tomten		1,510	-
			141,500	-
April 4	Per Bekommit av insatser		7,710:00	
28	D:o " "		1,000:00	
Juni 16	D:o " "		7,630:00	
Sept 11	D:o kontant		18,329:88	
	D:o av kreditiv		60,750:00	
Okt. 16	D:o " insatser		8,600:00	
	Avgår ränta för kreditiv		558:81	
	" " " tomt 23/7 - 11/9		95:33	
	" Olssons lägenhet N:o 5		4,000:00	
	" " " " 3 osäld		2,580:00	
	" " " " 2 "		1,400:00	
Nov. 16	" uppburet kontant		30,700:00	
			141,332	-
		S:a Kronor	138	-

Kreditiv:
 Malmö den 31 dec. 1928
 J. M. Olsson

Slutfakturan från 1928 visar att huset då kostade 139.900 kronor att uppföra. Detta kan jämföras med 2008 års taxeringsvärde på 7.551.000.