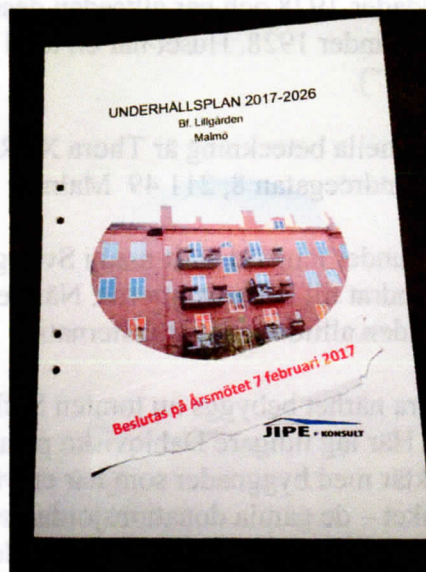




Vår lummiga trädgård förvånar många som bara sett vår port från Andréégatan 8.



Förslag till ny underhållsplan.

## Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2016



Bättre ordning på papper och rutiner.



Början till rekonstruerat gym/relax

Bilderna och händelser från 2016. Foton: Oldrup. Under året var föreningen med i Öppna trädgårdar.

## **Föreningen och vår omvärld**

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: Andréégatan 8, 211 49 Malmö.

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 bebyggs nu tomten Sofia. Den ligger i hörnan av Drottninggatan och Excercisgatan. Här låg tidigare Dahlqviska palatset. MKB uppför ett nytt hus men som ansluter till områdets karaktär med byggnader som har en värdig stil omgivna av växlighet. Tomten ligger i det s.k. institutionsstråket – de gamla donationsjordarna. Den som vill vet mer om historien kan gå in på vår hemsida. Den som vill veta mer om det blivande huset kan gå in på MKB:s hemsida. Avsikten är att fastigheten ska vara bebyggd till 2018 och innehålla förskola, butik och bostäder. Här kommer också ett underjordiskt garage.

På tomten där spårvägen och senare lokaltrafiken hade sina depåer har rivning genomförts 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. Här finns apotek, systembolag och en biograf. Butikscentrat "Entré Malmö" är under ombyggnad.

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 över 25.000 och närmar sig 30.000 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 välkött – 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/>

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

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö/org nr 746000-1667/får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016. (1/1-31/12)

**Styrelsen har utgjorts av:**

Fredrik Fernqvist	Ordförande till årsmötet 2016-02-04
Kaj Oldrup	Ordförande fr o m årsmötet 2016-02-04
Kaj Oldrup	Vice ordförande till årsmötet 2016-02-04
Berglind (Becky) Helgadottir	Vice ordförande fr o m årsmötet 2016-02-04
Emelie Kostkevicius	Kassör
Berglind (Becky) Helgadottir	1:e suppleant till årsmötet 2016-02-04
Filip Stertman	1:e suppleant fr o m årsmötet 2016-02-04
Pierre Sandgren	Suppleant till årsmötet 2016-02-04
Simon Segerblom Rex	Suppleant fr o m årsmötet 2016-02-04

**Årsmötet har valt följande som revisorer:**

Linda Björk	Revisor
Bobby Seger	Revisor
Helena Vigre	Revisorssuppleant

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 4 februari 2016.

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 tio stycken protokollförda möten. Under året har framförallt frågan om ny underhållsplan och omstrukturering av källaren samt att gå igenom olika rutiner tagit upp styrelsens agenda.

**Förvaltning av fastigheten**

Under året har reparation och underhåll direkt kostnadsförts med knappt 10 000 kronor. Det har framförallt varit vissa elarbeten i trapphus och källare.

Under 2016 inleddes beredningen av att få fram en ny underhållsplan. Detta eftersom mycket stora delar av tidigare underhållsplan har genomförts under år 2015. Styrelsen anlätade Jan Persson, JIPE-konsult, för att få stöd i detta arbete. Avsikten är att föra fram förslag till ny underhållsplan för beslut på årsmötet i februari 2017.

Under året har sedvanligt två fixardagar genomförts. Vårens var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården. Vid höstens fixardag tog vi in trädgårdsmöblerna. Utöver detta så har vi veckojour och tre gårdskarlar som i vars en månad sköter löpande tillsyn.

Föreningen var representerad i det nationella projektet "Öppna trädgårdar". Vi fick positiv press och lockade ett 60-tal besökare. Omdömet var samfällt en överraskning över att finna en sådan "oas i stenstaden".

### **Ekonomisk förvaltning**

Årets resultat gav ett underskott om 100.000 kronor. Huvudförklaringen är de projekt som genomfördes 2015 har förts som investeringar och nu medför avskrivningarna stora kostnader. Samtidigt konstaterar styrelsen att resultatet före avskrivningar är positivt.

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 2017 har vi höjt kallhyran med 4 %. Styrelsen beslutade samtidigt att avgiften för fjärrvärme ligger oförändrad. I genomsnitt blev detta en avgiftshöjning med lite drygt 3 %. I vår kallhyra ingår avgift för bredband. Styrelsen förutspår höjningar av kallhyran under några år framöver med 1-3 %. 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.

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 har varit den enskilt största kostnadsposten. Åtgärder har satts in för att minska energiförlusterna bland annat energiglasen. EON har en taxemodell som innebär att energin blir väsentligt mycket dyrare under månaderna december till och med mars – d v s då förbrukningen är som högst. Styrelsen har gjort bedömningen att – med stor kostnadsvetenskap – så ska kostnaderna för fjärrvärme kunna hållas på oförändrad nivå.

Elpriserna har varierat kraftigt mellan åren. 2010 gav rekordnoteringar för elpriserna men under 2011 sjönk elpriserna igen. Tendensen har varit fortsatt låga energipriser men succesivt höjda avgifter för nätdelen. Den minskade förbrukningen i föreningens del kan förklaras med de nya enheterna i tvättstugan och systematisk övergång till energisparlampor. Under 2015 har belastades föreningen med el för upptorkning och diverse maskiner under våra renoveringar. Trenden är ändå sänkt förbrukning.

### **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 blir nu kring 50.000 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 2015 då vi ökade lånen med över två miljoner 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. Beloppen har ökat och uppgår från och med 2016 till över 250.000 kronor. Det absolut viktigaste är att föreningen visar positiva resultat före denna kostnadspost och så mycket att vi kan amortera av på våra lån.

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 (1-3 %) som framförallt går till fastighetens underhåll bör vi klara av också relativt stora renoveringar framöver.

Styrelsen bedömer att under 2017 måste ett ytterligare utredningsarbete bedrivas mot bakgrund av den uppdaterade underhållsplanen. Det kan finnas flera alternativa utföranden och möjligheter till samordning. Bland annat kan flera tänkbara utföranden komma ifråga när det gäller att förbättra vår ventilation. Föreningen fick godkänt i sin del. Men vi noterar ändå att såväl tillufts- som frånluftskanalerna kan behöva ses över. När det gäller taket och fasaden mot gatan kan arbeten eventuellt samordnas. Detta kan inte specificeras i en underhållsplan. Därav att kommande år i denna del blir mest av fortsatta utredningar.

De underhållsåtgärder som konkret bör genomföras under 2017 handlar om att få slutfört omstruktureringen i källaren. I delar genomför medlemmar ett oavlönat arbete för att få fram bland annat ett gym/relax-rum. Arbeten som innebär arbeten med el eller vatten/avlopp handlar föreningen alltid upp av auktoriserade firmor.

### Övrigt

Vi har vid årsskiftet till 2017 en beviljad uthyrning i andrahand. Under 2016 har en lägenhet överlåtits.

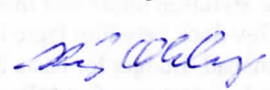
### Disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår årsmötet besluta:

**att fastställa årets balansräkning och resultaträkning,**

**att notera att årets resultat inte gör det möjligt att göra avsättning till Reparationsfonden**

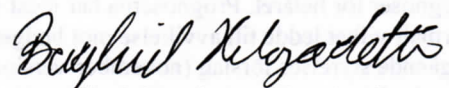
Malmö 17 januari 2017



Kaj Oldrup



Emelie Kostkevicus



Berglind (Becky) Helgadottir

### Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Bokslut 2014	Bokslut 2015	2016 Budget	Bokslut 2016	2017 Budget
<b>Intäkter</b>					
Årsavgifter	493 812	513 420	528 116	528 096	544 599
Intäktsräntor	1 219	40	300	22	50
Övrigt: Inträdesavgift mm	4 896	6 786	3 000	32 001	3 000
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	38 844	40 183	40 080	45 554	44 700
<b>Summa intäkter</b>	<b>538 771</b>	<b>560 429</b>	<b>571 496</b>	<b>605 673</b>	<b>571 496</b>
<b>Kostnader</b>					
El – lägenheterna	38 844	40 183	40 080	45 554	44 700
El - föreningens	8 596	9 103	11 900	9 382	10 416
Fjärrvärme	105 957	104 648	115 000	112 357	115 000
Vatten	25 360	26 697	25 693	25 948	28 000
Avfallshantering	16 811	16 414	15 359	21 231	19 000
Kabel-TV. Kollektivt bredband	37 564	37 740	37 755	38 076	39 000
Försäkringar	11 182	11 561	12 000	11 986	12 000
Adm./förvaltning (konsulter; jurist, bygg)	28 461	31 293	23 500	46 222	40 000
Kostnadsräntor	70 325	66 808	72 768	74 620	70 000
Fastighetsskatt/Kommunal fast avg.	13 380	13 673	13 387	13 948	14 465
Drift (Gångbana, tillsyn, trädgård)	5 805	20 990	9 000	28 667	16 500
Reparationer, underhåll (Huset)	94 177	69 555	60 000	7 373	75 000
<b>Summa kostnader (dock EJ avskrivning)</b>	<b>456 462</b>	<b>448 665</b>	<b>436 442</b>	<b>435 364</b>	<b>484 081</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>82 309</b>	<b>111 764</b>	<b>135 054</b>	<b>170 310</b>	<b>108 266</b>
Avskrivningar	114 060	143 058	250 957	250 968	250 957
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>- 31 751</b>	<b>- 31 294</b>	<b>-115 903</b>	<b>- 80 658</b>	<b>- 142 689</b>

Notera: Budget för verksamhetsåret är den av styrelsen fastställda. Utöver budget arbetar styrelsen under året med prognoser för helåret. Prognoserna har legat relativt nära uppnått resultat. Fjärrvärmens blev dock betydligt lägre än normalt vilket ledde till avvikelser mot budget dock beaktat i prognosen från september månad. 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.

Resultaträkningen för 2015 har ändrad ordningsföljd jämfört med tidigare år. Det viktigaste är att vi har en delsummering resultat före avskrivningar. Syftet har varit att i slutet av resultaträkningen se de poster som visar på underhållet. Avskrivningar är en kostnadspost men eftersom det inte leder till utbetalningar så bygger vi upp ett kassaflöde för att till exempel kunna amortera på lånen.

## Balansräkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	2014	2015		2016
<b>Tillgångar</b>				
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000		1 063 000
Investeringar (Aktiverade enligt förteckning)	2 071 183	4 327 396		4 076 428
Investeringar (Pågående; Balkong resp Fönster)	47 933	0		0
Bankgiro/Bank (Handelsbanken)	153 074	49 438		146 626
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	17 218	22 308		23 602
Skattekonto	3 191	1 182		1 196
Handkassa	605	456		69
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 356 204</b>	<b>5 463 780</b>		<b>5 310 921</b>

<b>Skulder &amp; eget kapital</b>				
Långfristiga lån enligt specifikation:	2 501 697	4 532 436		4 572 690
Kortfristiga skulder	46 751	152 762		33 666
Skuld till medlem (P.g.a. avräknad el m m)	3 086	100		0
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	37 389	42 448		49 162
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	1 097	1 144		1 171
<b>Summa skulder:</b>	<b>2 590 020</b>	<b>4 728 890</b>		<b>4 656 689</b>
Eget kapital (enligt föregående år)	<b>797 935</b>	<b>766 184</b>		<b>734 890</b>
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0		0
Årets resultat	<b>-31 751</b>	<b>-31 294</b>		<b>-80 658</b>
<b>Summa skulder &amp; eget kapital</b>	<b>3 356 204</b>	<b>5 463 780</b>		<b>5 310 921</b>

I enlighet med bokföringen intygas:

*Mona Oldrup*  
Mona Oldrup, bokförare

Emelie Kostkevicius, kassör

### Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2016 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 25 januari 2017

*Linda Björk*  
Linda Björk

*Bobby Seger*  
Bobby Seger

## 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	Ackumulerad avskrivn
2001	Fönster, balkong	370 000	15	24 667	0	0	0	2015	370 000
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	155 563	16 375	139 188	2025	188 312
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	0	0	0	2012	56 936
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	58 435	8 348	50 087	2022	75 132
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	547 514	16 263	531 251	2049	119 262
2009 nov	Nytt torkskåp	24 499	5	4 900	0	0	0	2014	24 499
2009 dec	Fjärrvärme ny styrcentral	49 143	10	4 914	19 249	4 914	14 335	2019	34 808
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	0	0	0	2015	36 250
2013 dec	Avloppsrör (byte)	1 119 545	40	27 989	1 063 567	27 989	1 035 578	2054	83 967
2014 nov	Avlopp (relining)	125 225	5	25 045	96 006	25 045	70 961	2019	54 264
2015 juni	Balkonger, fasad	1 172 064	40	29 302	1 159 855	29 302	1 130 553	2055	41 511
2015 dec	Fönster m m	1 227 208	10	122 278	1 227 208	122 721	1 104 487	2025	122 721
	Summa:	2 884 430		298 717	4 327 397	250 957	4 076 440		1 207 662

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

### Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare Stadshypotek Lånenummer	Skuld per 2016-12-31	Räntesats 161231	Nästa Ränte- ombindning	Notering
3062638	890 250	1,46 %	2018-10-30	Bundet
3034796	591 000	1,44 %	2018-06-01	Bundet
3009286	203 521	1,58 %	2018-01-30	Bundet
079335	1 077 298	1,45 %	2017-02-02	Binds på fem år. Indikerad ränta 1,75 %
3949112	389 000	2,80 %	2017-01-30	Ändras till rörligt jan 2017. Indikerat 1,45 % räntat
3951609	125 552	2,87 %	2017-01-30	Ändras till rörligt jan 2017. Indikerat 1,45 % räntat
3069012	838 528	1,45 %	2017-03-01	90-dagars lån
3075592	457 541	1,45 %	2017-04-04	90-dagars lån
<b>Summa</b>	<b>4 572 690</b>			

I fastigheten Thora X (Malmö, St Pauli) finns uttaget pantbrev om 4 990 000. Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar. Taxeringsvärdet sist i årsredovisningen.

Föregående årsskifte utgjorde våra långfristiga skulder 4.532.436 kr. Om man tar nuvarande lånesumma och dividerar med taxeringsvärdet så utgör lånen 44 % av taxeringsvärdet. Trots ökade lån senare år för våra fastighetsprojekt så bedöms vår soliditet som god. Under 2017/2018 behöver vi ta upp nya lån. Men också efter det bedöms är vår soliditet och betalningsförmåga som mycket god.

För att minska risken med räntehöjningar strävar vi efter att ha olika ombindningstider och rörliga lån runt halva lånestocken. Räntesatserna vid senaste bindningarna har varit nära de rörliga lånens.



## 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	2012	2013	2014	2015	2016
Totalt	8.344.000	10.201.000	10.201.000	10.201.000	10.800.000
Varav markvärde	3.144.000	4.401.000	4.401.000	4.401.000	5.000.000

Källa: Skatteverket. Fastighetsbeteckning Thora X, Malmö.

Taxeringsvärdena fastställs för tre år framåt. Omtaxering fastställd för 2016 och framåt.

### Kommunal fastighetsavgift – Maxbeloppet per lägenhet.

Inkomstår	2012	2013	2014	2015	2016
Kronor	1.365	1 210	1 217	1 243	1 268

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	2012	2013	2014	2015	2016
Kronor	44 000	44 500	44 400	44 500	44 300

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	2012	2013	2014	2015	2016
Fjärrvärme (KWh)	141 210	141 280	125 240	122 060	128 930
Graddagar – se nedan.	2 851	2 920	2 295	2 420	2 606
El – lägenheterna (KWh)	19 219	21 171	19 666	22 453	23 890
El – gemensam (KWh)	8 920	9 168	8 466	9 570	9 291

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 (privat) förbrukad el fördelas sedan vidare efter en självkostnadsmodell.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes 2006 av Simab utan anmärkning. Simab genomförde, försenat av dem, en kontroll i februari 2016. För en lägenhet riktades nu en anmärkning mot en egeninstallerad dusch som funnits där också vid 2006 års kontroll. Föreningen har alltsedan besiktningen försökt få klarhet i hur det motsägelsefulla intyget ska förstås. Föreningen har fått anstånd av Stadsbyggnadskontoret till mars 2018 med att lämna ett så kallat helt rent OVK-intyg.

Energideklaration slutfördes av Anticimex under oktober 2009. Dessa återkommer sedan i 10-årsintervaller.

8



**KAJ OLDRUP** har bott i huset med sin fru i 18 år. När de först flyttade in var det just för det centrala och samtidigt lugna och gröna läget.



**ROSOR FINNS** det gott om i Lillgårdens trädgård. Olika färger, olika storlekar och olika dofter bildar tillsammans ett lika lögnfallande som väldoftande uterum.



**KAJ OLDRUP** har stuckit sig. Här binder han upp rosorna så under Tuden trädgårdar.

# En grön oas för alla under en

## Bostadsrättsförening med gröna fingrar deltar i Tusen trädgårdar

**RÖRSJÖSTADEN. Koltrastarna brukar stå i kö för att få bada i bostadsrättsföreningen Lillgårdens prunkande trädgård. Söndagen den 3 juni är den gröna oasen öppen även för oss som inte kan ta fågelvägen in.**

–Vårt kvarter från 1928 är ett av de första kvarteren med stora ytor innanför det slutna gaturnumret. Totaltrycket blir att bo som vid en park eller lummiga villaträdgårdar. Varje hus har nämligen sin egen tomt. Där skil-

jer vi oss från de större föreningar som bildades efter andra världskriget, berättar Kaj Oldrup.

*"Det har lockat till sig gröna-fingrar-folk"*

**HAN ÄR ORDFÖRANDE** i bostadsrättsföreningen och är en av dem i huset som lägger mest tid på att dona i den gemensamma trädgården.

–Vi är väldigt tydliga med det när någon köper lägenhet här, att det ingår en del praktiskt arbete. Men jag tror att det här gröna området har lockat till sig gröna-fingrar-folk.

**OCH VISST SER** det så ut. Lillgårdens trädgård är ganska liten, men rymmer flera små avskilda uterum, en grillplats, en gång av rosor, ett kryddland, en "Skånerabatt", pallkragar, en vindruvsspaljé och ett fågelbad. Bland mycket annat.

–En granne såg hur en kol-

trast badade sig medan två stod i kö och väntade på sin tur, säger Kaj Oldrup och skrattar.

I Lillgårdens trädgård doftar det för tillfället av jasmin och rosor av olika arter och kulörer. Några blomster kommer ha hunnit blomma ut innan Tusen trädgårdar äger rum. Däremot tror Kaj Oldrup att lavendeln och den röda hortensian kommer stå i full blom då. Än har bara en enstaka blomma vecklat ut sina små blad.

–Växterna blommar under en så kort tid, vissa bara i tre

dagar, då gäller det att passa på och njuta, säger han.

**LILLGÅRDEN VAR** med i Tusen trädgårdar senast för två år sedan. Kaj Oldrup hoppas att årets upplaga ska bjuda på bättre väder.

–Då öste regnet ned, folk satt kvar i sina bilar här utanför och väntade på att kunna springa in i trädgården, minns Kaj Oldrup.

Trots det kom 60-70 personer.



IDA ERIKSSON

IDA ERIKSSON/Blåskåderfingrar.se

Lokaltidningens reportage 160622 om Tusen trädgårdar



Foton: Oldrup, 2016. Foton från och över vår prunkande trädgård.