



Bf Lillgården upa i Malmö

Kallelse till årsmöte
Söndagen den 22:e februari 2004 kl 17.00

Årsredovisning för 2003



Bilderna från 2003.

Ett inledningsvis bistert år men varm sommar. Men när vi hade kräftfest fick vi ta skydd i porthuset.
Reparationer som slutförts och utvidgad rosenrabatt och där kommande rosenbåge antyds...

Bostadsföreningens Lillgårdens ordinarie årsmöte

**Söndagen den 22:e februari 2004 kl 17.00
i Oldrup:s lägenhet.**

- 1) Årsmötet öppnas.
- 2) Anteckning om närvarande medlemmar.
- 3) Val av mötets ordförande.
- 4) Notering av ordförandes val av mötessekreterare.
- 5) Val av medlemmar (2) att justera dagens protokoll.
- 6) Eventuella synpunkter på protokoll från föregående års föreningsmöten.
- 7) Behandling av styrelsens och revisorernas berättelser samt fastställande av balansräkning.
- 8) Beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen.
- 9) Fastställande maximal schablonmässig kostnadsersättning för styrelsen och övriga med förtroendeuppdrag för verksamhetsåret. I samband härmed också fastställa att denna form av ersättning utbetalas i efterskott.
- 10) UTGÅR Val av ordförande för 2 år. (Info: Eira Sydstedt valdes på två år vid årsmötet 2003)
- 11) UTGÅR. Val av kassör för 2 år. (Info: Kaj Oldrup valdes på två år vid årsmötet 2003)
- 12) Val av styrelseledamot för 2 år. (Info: Emelie Bjurling valdes på två år årsmötet 2002. Har avflyttat 2003-12-21 och utträtt ur föreningen)
- 13) Val av styrelsesuppleant (1) för 2 år. (Info: Bengt Jonsson valdes på två år vid årsmötet 2003. Anders Lindroth valdes på två år årsmötet 2002)
- 14) Val av revisorer för 1 år. (Info: nuvarande Andreas Schön och Andreas Holfve)
- 15) Val av revisorssuppleant för 1 år. (Info: nuvarande Bengt Vigre)
- 16) Val av gårdskarlar för 1 år. (Info: nuvarande Eira Sydstedt och Mona Oldrup)
- 17) Val av trädgårdsansvarig för 1 år. (Info: nuvarande Anders Lindroth/ t f Bengt Jonsson)
- 18) Övriga frågor:
 - a) Information om underhållsplanen och förestående underhåll
 - b) Diskussion om säkerhetsfrågor i föreningen
- 19) Årsmötet avslutas.

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö /org nr 746000-1667/ får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003

Styrelsen har utgjorts av:

Eira Sydstedt	Ordförande
Kaj Oldrup	Kassör
Emelie Bjurling	Ledamot
Anders Lindroth	Suppleant
Bengt Jonsson	Suppleant

Årsmötet har valt följande som revisorer:

Andreas Schön	Revisor
Andreas Holfve	Revisor
Bengt Vigre	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte hölls den 23:e februari 2003.

Dessutom har sedvanligt två trädgårdsdagar genomförts samt har fyra informationsblad tagits fram och distribuerats till medlemmarna. Vi hade en föreningsfest den 23:e augusti. Styrelsen har under året haft nio stycken protokollförda möten. Tekniska nämnden har uppvaktats angående parkeringsituationen i kvarteret.

Förvaltning av fastigheten

Under 2003 kostade reparation och underhåll 63.708 kronor. Denna summa innefattar posten "inventarier trädgård" i Lillgårdens resultaträkning.

Vi har under året utfört följande arbeten:

- Putsning av sockeln mot gården (22.674 kr)
- Säkerhetsgrindar och lås till källare och vind. (25.000 kr)
- Ny belysning i porten mot gatan och eluttag vid cykelstället (9.450 kr)
- En ny dörrstängare i porten mot gården.

Vid våra städ- och trädgårdsdagar gjordes bl a följande:

- Vissa kompletteringar av växter,
- Ommålning av grillen,
- Ändring av cykelställ och sopkärlsplaceringen.

Under 2002 skulle vi ha fått gjort vid hussockeln mot gården. Tyvärr svek oss kontrakterad hantverkare och detta underhåll fick fram till 2003. Motsvarande bekymmer hade vi beträffande elinstallation för kompletterande belysning mot gatan och en elkabel för utebelysning på gården. Ny elfirma kontaktades och arbetet utfördes under januari 2003. Dessa två förskjutna åtgärder förklarar det låga beloppet under 2002 och det högre under 2003 för reparationer/underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett underskott om nästan 24.000kronor. Detta har varit förutsett under hela verksamhetsåret och förklaras främst med att planerat underhåll inte blev av under 2002 eftersom hantverkarna inte kom enligt avtal. Administrationskontot har också utnyttjats i mindre utsträckning än budgeterat eftersom underhållsarbetena minskat.

Styrelsen trodde länge att månadsavgiften ska kunna hållas oförändrad under verksamhetsåret men skattehöjningar på energi och höjningar av olika taxor tvingade

oss att höja årsavgiften med 3% med verkan fr o m 1/9-2003. En ytterligare höjning lär behövas under 2004 m h t höjda taxor och omtaxeringen av fastigheten.

Skatterna är en annan fråga som över åren har tagit mycket tid i anspråk. De höjda taxeringsvärdena verkar nu ha bromsats och vi har 2003 oförändrat taxeringsvärde och fastighetsskatt jämfört med 2002. Längre fram kan den schablonmässiga inkomstskatten och pågående omtaxering öka skattebelastningen för föreningen.

Fjärrvärmen är den klart största kostnadsposten (snart 100 000 kronor!) Sydkraft genomförde en höjning av taxorna med 4% per 1/10-00 och sedan en ytterligare höjning om 7,1% per 1/11-01. En ytterligare höjning skedde under 2003 och förklarar till stor del avvikelsen på mellan budget och redovisat. Styrelsen har inlett en närmare analys av faktisk förbrukning under de olika åren och orsakerna till variationer. Åtgärder har satts in för att minska energiförlusterna: Medlemmarna har också detta år informerats inför värmesäsongen om olika åtgärder för att hålla nere förbrukningen. Ytterligare insatser krävs för att följa och kontrollera värmeförbrukningen på ett så rationellt sätt som möjligt.

Finansiering

Långgivare (lånenummer)	Amortering under 2003	Kvar 2003-12-31	Räntesats	Ränte- ombindningsdag
Stadshypotek 330.857	2.496	226.076	6,54 %	2007-03-01
Stadshypotek 312.404	24.048	340.400	5,90 %	2007-12-01
Stadshypotek 232.662	3.311	314.685	4,40 %	Rörlig ränta

Räntebidrag har ej uppburits. Lånens genomsnittsränta var i december 2003: 5,53%. Avsikten är att minska ränterisken genom att ränteombindningsdagarna sprids över tiden. Vi har placerat likvida medel på Riksgäldskonto i så hög utsträckning som möjligt för att få bättre intäktsränta (2,5% i december 2003).

Övrigt

Taxeringsvärdet för fastigheten fastställdes vid fastighetstaxeringen år 2000 till 2.562.000 kronor (1.169.000) För år 2003 har, med omräkningstal, fastighetens taxeringsvärde fastställts till 3.484.000 kronor. (Oförändrat mot 2002) Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fr o m 1/9-99 hos Länsförsäkringar (som köpte upp Svenska Brand). Föreningen består av 11 lägenheter med en total lägenhetsyta om cirka 870 kvadratmeter (enligt ”äldre mättningsstandard”).

Under året har en lägenhet överlåtits. Vi hade under verksamhetsåret tre andrahandsuthyrningar; en som grundade sig på läkarpraktik (AT-tjänstgöring) i Dalarna, den andra p g a konvalescens efter olycka och den tredje på utlandstjänstgöring i Amsterdam. Den senare har nu avslutats.

Malmö 21:e januari 2004

Eira Sydstedt

Kaj Oldrup

Emelie Bjurling

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	2001	2002	2003 <i>Budget</i>	2003	Budget för år 2004
	Redov	Redov		Bokslut	
Intäkter:					
Årsavgifter	302 696	309 876	309 900	313 022	319 164
Intäktsräntor	3 400	2 644	2 225	1 757	1 000
Div: Gravyrlösen, Pliktpengar	14 228	1 204	600	3 120	600
Summa intäkter:	320 324	313 724	312 725	317 899	320 764
Kostnader:					
Vatten	16 628	17 972	19 080	19 285	20 000
Fjärrvärme	87 575	92 277	93 000	99 988	102 517
El	12 157	12 092	14 000	12 910	15 000
Kabel-TV	6 856	7 200	7 500	7 582	9 000
Sophämtning	8 255	9 253	9 900	9 935	9 900
Gångbanerenhållning	2 480	2 628	2 800	2 784	3 000
Drift: Huset (städ, tillsyn)	2 855	201	3 000	1 800	3 300
Drift: Trädgård (inkl container)	4 915	3 772	7 000	7 397	5 000
Trädgård (inventarier)	0	0	2 000	0	2 000
Reparationer	47 732	3 940	60 000	63 708	31 875
Försäkringar	5 635	6 086	6 600	6 961	8 500
Adm/förvaltning	24 079	14 755	17 000	13 339	17 000
Kostnadsräntor	52 793	58 647	56 554	53 849	49 103
Avskrivningar	24 667	24 667	24 667	24 667	24 667
Skatter	15 884	17 420	17 422	17 420	19 422
Summa kostnader	312 511	270 910	340 523	341 625	320 284
Resultat:	7 813	42 815	-27 798	- 23 726	480

Anm: Budget för verksamhetsåret är den av styrelsen fastställda. Budget för kommande år är avgående styrelses förslag till nästa styrelse. Positiva resultat behövs för att klara av amorteringar på tidigare lån utan att minska på likvida medel.

Balansräkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	2001	2002		2003
Tillgångar				
Fastigheten	1 063 000	1 063 000		1 063 000
Investeringsutgift 2001 (avskrivs på 15 år)	345 333	320 666		295 999
Riksgäldskonto	103 151	68 151		67 033
Postgirot (föreningsgiro)	20 039	34 611		15 960
Bank (Handelsbanken)	0	0		1 444
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	10 050	10 328		7 327
Skattekonto	33	1 752		1 685
Kassa/förskott	0	458		358
Summa tillgångar	1 541 606	1 498 966		1 452 806

Skulder & eget kapital				
Lån 330 857 Stadshypotek	230 907	228 572		226 076
Lån 356.781 Stadshypotek	391 112	364 448		340 400
Lån 384.177 Stadshypotek	321 320	317 996		314 685
Lån 14.82.92 Stadshypotek	61 904	0		0
Summa långfristiga lån:	1 005 243	911 016		881 161
Kortfristiga skulder	6 191	5 059		18 737
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	13 376	23 660		17 523
Skatteskuld (debiteras jan månad)	1 958	1 579		1 459
TOTALT skulder:	1 026 768	941 314		918 000
Eget kapital (enligt föregående år)	507 024	514 838		557 653
Årets resultat	7 814	42 815		-23 727
Summa skulder & eget kapital	1 541 606	1 498 966		1 452 806

I enlighet med bokföringen intygas:

Kaj Oldrup

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 2003 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 fastställs,
- att årets resultat förs mot eget kapital samt
- att styrelsen för verksamhetsåret beviljas ansvarsfrihet.

Malmö den 27:e januari 2004

Andreas Schön

Andreas Holfve