

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

Räkenskapsåret  
**2022-01-01–2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

LB  
11R  
2008 LA  
SY

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården i Malmö u p a, org. nr. 746000-1667, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2022.

### Styrelsen och övriga funktionärer

<b>Ordinarie styrelseledamöter</b>	<b>Vald vid stämma</b>
Lina Andersson	2022-10-23
Simon Segerblom Rex	2022-10-23
Sten Hjalmarsson	2021-03-04
<b>Styrelsesuppleanter</b>	
Jon Kombokis Lancing	2021-10-17
Karli Oghana	2022-10-23
<b>Revisorer</b>	
Linda Björk	2022-03-09
Kaj Oldrup	2022-03-09
<b>Revisorsuppleant</b>	
Pierre Sandgren	2022-03-09

### Firmateckning

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

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Thora 10 (Rörsjöstaden) i Malmö kommun och därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Fastigheten uppfördes 1928. Gatuadress är: Andréegatan 8, 211 49 Malmö. Huset har en total lägenhetsyta om 882 kvadratmeter, enligt "äldre mättningsstandard".

Årets taxeringsvärde 15 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 200 000 kr

### Verksamheten

Föreningen höll under året den ordinarie föreningsstämman 2022-03-09 och ett extra föreningsmöte 2022-10-23. Styrelsen har anordnat 11 protokollförda sammanträden under året.

11R LA  
514

## Föreningen och vår omvärld

Fastigheten och föreningen ligger i mitten av Andreégatan, framför fastigheten finns ett stort träd som ger grönska och skugga på sommaren. Utanför finns parkeringsplatser som kan nyttjas av besökare men som även omfattas av boendeparkering via Malmö stad. Andreégatan är en lugn gata. Detta läge i Rörsjöstaden innebär närhet till busskommunikationer på Värnhem, parker, lekplatser, restauranger och fik. Busslinje 6 går direkt mot Södervärn och stationen vid Triangeln.

Föreningen är en bostadsförening då den bildades innan bostadsrättslagen uppkom. Bostadsföreningar styrs av Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar väger tungt vid beslut i olika frågor. 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. Föreningen har under lång tid varit med i Bostadsrätterna.

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 på en lugn gata i ett mycket lummigt kvarter, som är unikt i Rörsjöstaden. Lägenheterna är original och mycket yteffektiva. Föreningen verkar välskött – mäklare har enkelt funnit de uppgifter de har frågat efter. Fastigheten ger också ett välvårdat intryck.

För 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)

## Föreningsfrågor

För ökad trivsel i föreningen anordnas årligen en gårdsfest och om intresse finns hos medlemmarna deltar föreningen i arrangemang som Tusen trädgårdar och Kungsloppis (en loppis som anordnas i hela Rörsjöstaden).

## Förvaltning av fastigheten

Underhållsplanen som upprättades av Jan Persson/JIPE-konsult och antogs av årsmötet 2017 har under åren följts. Styrelsen menar att projekten som genomfördes under 2018 är att se som ett tidigare genomförande av underhållsplanen än vad som framgår enligt planen. Därigenom har följande år varit lugna år gällande renoveringar

LA  
FR  
SH

och underhåll. Risken för akuta underhållsåtgärder har successivt minskat. Arbetet med att ta fram en ny reviderad underhållsplan fortlöper.

Under året har som sedvanligt två fixardagar genomförts. Fixardagen under våren var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården och förberedelser inför vår- och sommarsäsong. Utöver detta så har vi veckojour och tre gårdskarlar som i varsin 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 2023 höjs kallhyran med 10 % för att ta höjd för ökade räntekostnader. Varmhyran höjs med 20 % efter att E.ON missbrukat sin monopolställning och aviserat en höjning av fjärrvärmeavgiften med 20,4 %.

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.

### **Finansiering och framtida reparationer**

Strategin är att minska ränterisken genom att ränteombindningsdagarna sprids över tiden. En stor andel av lånesumman är bunden på olika tidslängd, resten är rörligt (90-dagarslån). Föreningens största lån bands om som 90-dagarslån i december 2022 vilket medför att föreningens räntekostnader kommer att öka markant 2023. Under 2022 har föreningen amorterat cirka 190 000 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 utfört tjänster som andra föreningar betalar fastighetsskötare för. Insatser som innebär arbete med el eller vatten/avlopp upphandlar föreningen alltid av auktoriserade firmor. Detta av säkerhets- och försäkringsskäl.

### **Övrigt**

Vid årsskiftet 2022-12-31 förekom en uthyrning av lägenhet i andrahand. Under verksamhetsåret 2022 har två lägenheter överlåtit.

LA  
TR  
SH

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	685	666	643	629
Rörelseresultat, tkr	101	104	103	78
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	13	3	-14
Balansomslutning, tkr	6 803	6 971	7 175	7 408
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	771	751	724	711
Lån, kr/kvm	7 143	7 352	7 598	7 866

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	154 500	315 493	12 806	482 799
Återföring fg års resultat		12 806	-12 806	0
Årets resultat			16 683	16 683
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 500</b>	<b>328 299</b>	<b>16 683</b>	<b>499 482</b>

### Resultatdisposition

*Belopp i kr*

#### Medel att disponera

Balanserat resultat	315 493
Årets resultat	16 683
<b>Totalt</b>	<b>332 176</b>

#### Förslag till disposition

Avsättning till	
Reparationsfond	16 683
Balanseras i ny räkning	315 493
<b>Summa</b>	<b>332 176</b>

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

LA  
TR  
SH

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	680 008	662 415
Övriga avgifter		4 643	3 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>684 651</b>	<b>665 527</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Lokalkostnader	3	-309 216	-282 394
Administrationskostnader	4	-38 429	-41 124
Personalkostnader	5	-12 073	-15 078
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-223 538	-223 051
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-583 256</b>	<b>-561 647</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 395</b>	<b>103 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		4	0
Räntekostnader		-84 716	-91 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 712</b>	<b>-91 073</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 683</b>	<b>12 806</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 683</b>	<b>12 806</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>16 683</b>	<b>12 806</b>

LA  
TR  
SM

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	6 515 528	6 739 066
Summa materiella anläggningstillgångar		6 515 528	6 739 066
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 515 528</b>	<b>6 739 066</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 089	16 370
Övriga fordringar		22 470	15 900
Summa kortfristiga fordringar		39 559	32 270
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	247 934	199 461
Summa kassa och bank		247 934	199 461
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>287 493</b>	<b>231 731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 803 022</b>	<b>6 970 798</b>

JB  
AOP LA  
YR  
SH

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 500	154 500
Summa bundet eget kapital		154 500	154 500
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		315 493	315 493
Fond för yttre underhåll		15 983	3 177
Årets resultat		16 683	12 806
Summa fritt eget kapital		348 158	331 476
<b>Summa eget kapital</b>		<b>502 658</b>	<b>485 976</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristiga	9	6 187 557	6 380 243
Summa långfristiga skulder		6 187 557	6 380 243
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		29 815	32 164
Övriga kortfristiga skulder		8 490	6 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	74 501	65 589
Summa kortfristiga skulder		112 806	104 579
<b>Summa skulder</b>		<b>6 300 363</b>	<b>6 484 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 803 022</b>	<b>6 970 798</b>

7/8  
2000 LA  
11R  
54



## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		101 395	103 879
Avskrivningar		223 538	223 051
Erlagd ränta		- 84 712	- 91 073
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>240 221</b>	<b>235 857</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		- 719	401
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		- 6 570	- 14 474
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		- 2 349	4 394
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		1 665	- 11 252
Minskning(-)/ökning(+) av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 912	9 729
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>938</b>	<b>- 11 202</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark		0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		- 192 686	- 219 785
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>- 192 686</b>	<b>- 219 785</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>48 473</b>	<b>4 870</b>
Likvida medel vid årets början		199 461	194 592
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>247 934</b>	<b>199 461</b>

LA  
TR  
SH

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2020 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 (K3). Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Komponentavskrivningar

År/mån för anskaffning	Investeringen avser	Ursprungligt värde på anskaffning	Vald tid för avskrivn i År	Årlig avskrivnin g enl plan	Ingående balans 2022	Avskrivn 2022	Utgående balans 2022	Ackum avskrivn ultimo året
2001	Fönster, balkong	370 000	15	24 667	0	0	0	370 000
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	57 293	16 375	40 918	286 582
2007 sept	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	0	0	0	56 936
2008 jan	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	8 335	8 335	0	125 219
2009 sep	Varm/kallvattenrör bytta	650 513	40	16 263	449 946	16 263	433 683	216 830
2009 nov	Torkskåp	24 499	5	4 900	0	0	0	24 499
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	0	0	0	36 250
2013 dec	Avloppsrör	1 119 545	40	27 989	895 649	27 989	867 661	251 885
2014 jan	Relining	125 225	5	25 045	0	0	0	125 225
2015 aug	Balkonger, fasad gård, port	1 172 064	40	29 302	984 038	29 302	954 737	217 327
2015 dec	Fönster, portar, dörr mot gård	1 227 208	25	42 685	811 019	42 685	768 334	458 874
2017 dec	Fjärrvärmeväxlare, dusch	336 449	20	16 822	269 158	16 822	252 335	84 114
2017 dec	Tätning grund, gård, cykeltak	584 932	30	19 498	507 941	19 498	488 443	96 489
2018 aug	Tak, vägg mot gatan	1 850 777	40	46 269	1 692 690	46 269	1 646 420	204 357
		<b>8 007 117</b>		<b>296 800</b>	<b>5 676 068</b>	<b>223 538</b>	<b>5 452 530</b>	<b>2 554 587</b>

LB  
200  
LA  
TR  
SH

## Not 2 Årsavgifter

	2022-12-31	2021-12-31
Grundavgift	476 784	467 450
Avgift för TV & bredband	28 380	31 812
Avgift för uppvärmning	121 668	120 000
Avgift för elförbrukning	53 176	43 152
	<b>680 008</b>	<b>662 415</b>

## Not 3 Lokalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
El - föreningen	21 898	15 508
El - medlemmarna	53 177	43 152
Värme	120 719	127 026
Vatten och avlopp	30 954	30 780
Sophämtning	23 498	20 639
Snöröjning	1 720	3 010
Trädgårdsskötsel	4 699	1 875
Övriga fastighetskostnader	0	0
Fastighetsavgift	16 709	16 044
Försäkringspremier	14 169	13 470
Förbrukningsinventarier	3 558	5 785
Reparationskostnader	18 115	5 105
	<b>309 216</b>	<b>282 394</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	6 686	9 949
Bredband	21 780	21 780
Övriga förvaltningskostnader	2 100	2 521
Bankkostnader	1 783	1 834
Medlems- och föreningsavgifter	4 080	4 040
Övriga externa kostnader	2 000	1 000
	<b>38 429</b>	<b>41 124</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Löner till tjänstemän	1 125	1 500
Styrelsearvoden	8 749	10 750
Sociala avgifter	2 199	2 828
	<b>12 073</b>	<b>15 078</b>

LA  
HR  
SM

**Not 6 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början:		
-Mark	1 063 000	1 063 000
-Byggnad	8 007 117	8 007 117
	<hr/>	<hr/>
	9 070 117	9 070 117
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början, Byggnad	-2 331 051	-2 108 000
-Årets avskrivning enligt plan, Byggnad	- 223 538	- 223 051
	<hr/>	<hr/>
	-2 554 589	-2 331 051
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>6 515 528</b>	<b>6 739 066</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
Förutbetalda försäkringspremier	9 820	9 259
Förutbetalda Kabel-TV/Internet kostnader	7 269	7 111
	<hr/>	<hr/>
	<b>17 089</b>	<b>16 370</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
Bankmedel	246 214	198 788
Handkassa	1 720	673
	<hr/>	<hr/>
	<b>247 934</b>	<b>199 461</b>

LA  
TR  
SH

**Not 9 Långfristiga  
skulder**

Kreditgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld
Stadshypotek	393445	1,20 %	2025-12-30	1 480 000
Stadshypotek	393446	1,05 %	2024-12-30	1 025 322
Stadshypotek	398201	1,05 %	2025-01-30	764 270
Stadshypotek	460034	3,50 %	2023-03-07	107 101
Stadshypotek	480554	1,34 %	2027-01-30	1 020 864
Stadshypotek	553101	3,50 %	2023-03-01	1 790 000
				<b>6 187 557</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda  
intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	10 815	11 940
Förutbetalda medlemsavgifter	63 686	53 649
	<b>74 501</b>	<b>65 589</b>

18  
KOP LA  
TR SH

## Underskrifter

Malmö den 2023-02-15



Lina Andersson  
Styrelseordförande



Sten Hjalmarsson  
Vice Ordförande



Simon Segerblom Rex  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-02-08



Linda Björk  
Revisor



Kaj Oldrup  
Revisor

## Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2022 får härmed avge följande revisionsberättelse.

Det är alltid styrelsen som ansvarar för ledning och styrning av verksamheten, ekonomin och fastigheten. Vår stadga § 6 reglerar styrelsens ansvar.

Det åligger revisorerna att, efter en risk- och väsentlighetsbedömning, genomföra de granskningsåtgärder som bedöms rimliga för att kunna uttala oss om styrelsens förvaltning.

Eftersom kassören avgick under verksamhetsåret företog vi en extra granskning av räkenskaperna efter den perioden. Vi har efter årsskiftet granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingarna, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret. Genomförda granskningar har sammanfattats i PM, som kommunicerats med styrelsen. Framförda iakttagelser är samtliga av karaktären att underlätta för styrelsen i kommande arbete. Vår slutsats är följande.


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 15 februari 2023



Linda Björk



Kaj Oldrup

