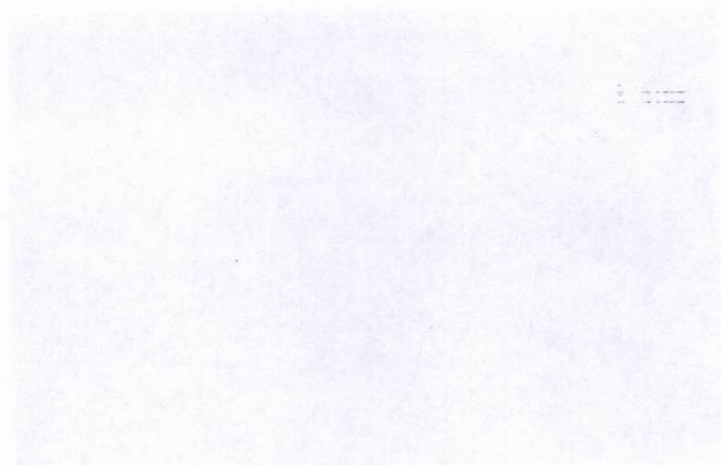




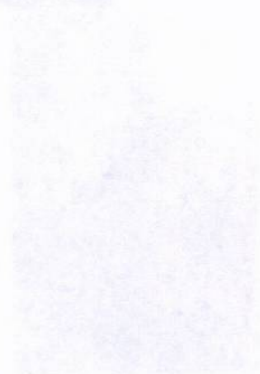
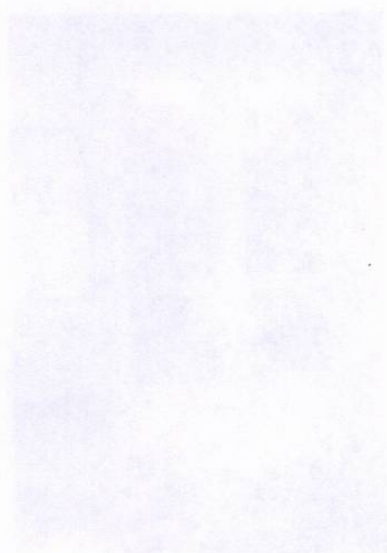
Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2007



Bilderna och händelser från 2007. Foton: Oldrup. Överst den frodiga trädgården. Reparation av lägenhet 11 terrass m m enligt avtal. Byte av tvättmaskin och torktumlare. Nya balkongdörrar i december.



Handwritten text, possibly a signature or a date, located in the center of the page.



Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö /org nr 746000-1667/ får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007. (1/1-31/12)

Styrelsen har utgjorts av:

Joakim Strömbeck	Ordförande
Helena Vigre	Vice ordförande
Kaj Oldrup	Kassör
Henrik Sebring	Suppleant t o m årsmötet 2007-02-15
Jonas Karlsson	Suppleant fr o m årsmötet 2007-02-15
Pål Borge	Suppleant t o m årsmötet 2007-02-15
Fridrik Thorgilson	Suppleant t o m årsmötet 2007-02-15

Årsmötet har valt följande som revisorer:

Louise Högberg (f Runbjörk)	Revisor
Henrik Sebring	Revisor
vakant	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Ett extra föreningsmöte utlystes strax före jul men med mötesdag 3 januari 2007 för att ta ställning till två avtal rörande lägenhet 11. Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls den 15:e februari 2007. Ett tredje föreningsmöte hölls 14 april för att bekräfta vissa ändringar av stadgan. Bolagsverket fastställde den nya stadgan 2007-05-31.

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 tre frågor som har dominerat styrelsens arbete under året; verkställa avtalet med anledning av vattenläckan i lägenhet 11, slutföra arbetet med den nya underhållsplanen samt att börja verkställa delar av den.

Förvaltning av fastigheten

Styrelsen 2006 tvingades lägga mycket tid på att få juridiskt reglerat en vattenläcka som uppstod i januari 2006 i anslutning till takterrassen till lägenhet 11. Ett extra föreningsmöte 2007-01-03 godkände för föreningens räkning ett upprättat förlikningsavtal och ett avtal för framtiden mellan föreningen och bostadsrättshavaren till lägenheten. Detta förklarar den extra intäktspost som finns i budget och i redovisningen och en däremot ökad räntekostnad. I balansräkningen finns också en post under rubriken "Fordran projekt lgh 11". Det är föreningens "lån" till lägenhet 11. Konstruktionen i avtalet innebär att lånet amorteras av under 20 år.

Förlikningsavtalet mellan föreningen och lägenhet 11 innebar ett uppdrag för föreningen att kontraktera entreprenör och kvalitetskontrollant för arbetet. Detta verkställdes av styrelsen i slutet av januari. Severins bygg fick entreprenaden och JKS Kenneth Svensson blev kvalitetskontrollant. Arbetet inleddes med ett skyddande tillfälligt extra tak över takterrassen detta för att kunna riva ut fuktskadat material. Torktiderna gjorde att arbetet drog ut på tiden. Entreprenaden slutbesiktigades 2007-07-27. Vissa arbeten enligt garanti slutfördes i början av september. Styrelsen har därefter slutredovisat alla fakturor som ligger bakom fordran och meddelat den nya avgiftsnivån för lägenhet 11 m a a projektet.



Styrelsen har slutfört ärendet om anslutning av fastighetsnätet (som installerades i samband med elrenoveringen 2005) till bredband. Valet föll på Bredbandsbolaget (Telenor), som dock krävde mer än sex månaders handläggningstid från bindande kontrakt till färdig anslutning. Installationen slutfördes under 2007 och finns i sin helhet kostnadsförd under 2007.

Årsmötet i februari **antog ny underhållsplan**. I enlighet med denna har styrelsen sett till att byta en tvättmaskin och en torktumlare. I december byttes också balkongdörrarna ut. Dessa åtgärder syns under investeringar i balansräkningen och som avskrivningar. Vidare har **VA-frågan beretts vidare** av särskilt anlitat konsult.

Under 2007 kostade reparation och underhåll drygt 50.000 kronor. I den summan ligger bl a följande:

- Anslutningen till bredband. (21.000)
- De delar som slutgiltigt skulle stanna på föreningen enligt förlikningsavtalet med lägenhet 11. (Sammanlagt drygt 17.000 kr)
- Plåtarbeten i övrigt (9.000 kr)

Sedvanligt har två fixardagar genomförts. Vårens var mer inriktad mot trädgården. Höstens innehöll en storstädning av källaren.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett blygsamt överskott om knappt 3.000 kronor. Huvudförklaringen till detta ligger i kontot för administration/förvaltning där vi har lagt kostnader för VA-konsult med fler utredningar m a a underhållsplanen. De låga kostnaderna i övrigt för drift och fast administration beror på att en hög grad av självförvaltning.

Månadsavgiften höjdes med 5% halvårsskiftet 2007 (Höjdes senast 2005 och då med 8%).

Utöver den sedvanliga fastighetsskatten tillhör Bf Lillgården de föreningar som har tvingats att också betala en s k 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.

Fjärrvärmens 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. 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 förbrukningen gått upp något på föreningens del. De nya enheterna i tvättstugan har inte funnits mer än ett halvt år. Ökningen kan eventuellt bero på ökad beläggning i tvättstugan. (Fler faktiskt boende i huset) Föreningen har hittills haft s k normalavtal med EON men detta har nu i januari lämnats till förmån för rörligt pris.

Kep

Genom den omläggningen beräkna föreningen och lägenheterna spara tillsammans 6.000 kronor (allt övrigt oförändrat).

Styrelsen tog in offert på energideklaration men avvisade denna eftersom offererat pris låg alldeles för högt. I praktiskt arbete har energibesparingar redan inletts dels genom utbyte av utrustning i tvättstugan, dels genom balkongdörrsbytet. Underlag finns i princip för att lämna en fullständig energideklaration men det måste gå via de certifierade experterna. Dessa har hittills inte visat på någon större vilja att ge rimliga offerter. Kontakt har tagits med grannföreningarna i kvarteret om samverkan för att hålla nere priset per lägenhet. Enligt regelverket ska energideklaration för flerfamiljshus vara inlämnad per 2008-12-31.

Finansiering och framtida reparationer

Räntebidrag har ej uppburits. Lånens vägda genomsnittsränta är per årsskiftet: 4,66 %. Strategin 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. Avskrivningarna, minskat med amorteringarna, ger oss en viss uppbyggnad av våra likvida medel som tillsammans med budgeterat för reparation ska finansiera så mycket som möjligt av det som finns i nuvarande underhållsplan.

Avgiftsnivån höjdes 1/7-2007 med 5% så att föreningen inte får plötsliga språng i avgiftsnivån. Föreningen beslutade 2007 om en s k äkta yttre reparationsfond och detta ska också bidra till en mer stabil avgiftsnivå på lång sikt. För att klara stadgeenlig avsättning under 2008 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5% fr o m 1/4-2008.

Övrigt

Fastighetens taxeringsvärde fastställdes år 2004 till 4.224.000 kronor (t o m 2007). Fastighetens taxeringsvärde blir fr o m 2008: 7.551.000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fr o m 1/9-99 hos Länsförsäkringar. Föreningen har uttagit inteckningar om 1.526.000 kronor.

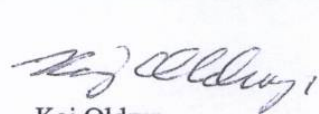
Vi har en medgiven uthyrning i andrahand. Under året har fyra lägenheter överlåtits.

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. Det rör sig numera ofta om mer än 24.000 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 mycket låga - särskilt när man tar hänsyn till konstruktionen med samordnat elinköp.

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)

Malmö 25 januari 2007


Joakim Strömbeck


Kaj Oldrup


Helena Vigre

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Redov 2005	Redov 2006	2007 Budget	Bokslut 2007	Prel Budget för år 2008
Intäkter:					
Årsavgifter	351 867	365 400	365 400	374 550	402 755
Årsavgift: Lgh 11 avtal 061220 (räntan)			8 023	12 295	18 500
Årsavgifter rörlig (lgh-el)	20 554	37 369	44 879	40 763	43 506
Intäktsräntor	1 212	1 452	1 000	5 734	1 500
Övrigt: Inträdesavg mm (2005 ROT)	49 969	7 473	2 400	5 441	2 400
Summa intäkter:	423 602	411 694	421 702	438 783	468 661
Kostnader:					
Vatten	18 217	18 308	19 000	22 349	21 000
Fjärrvärme	85 674	91 017	101 463	96 123	101 463
El - föreningens	18 798	12 250	13 868	15 090	16 029
El -lägenheternas	20 554	37 369	44 879	40 761	43 506
Kabel-TV	11 648	12 578	14 000	13 006	13 568
Sophämtning	8 999	8 828	10 000	10 825	11 000
Drift: (Gångbana, städ, tillsyn, trädgård)	6 855	9 564	11 300	9 474	11 300
Reparationer	32 709	27 950	51 875	50 477	46 875
Försäkringar	9 076	9 392	10 000	9 803	10 000
Adm/förvaltning (Äldre år m konsulter)	25 715	60 161	29 000	43 059	14 000
Adm//konsulter (Jurist, bygg, VA, energi)	----	----	----	----	20 000
Avskrivningar	32 855	41 042	41 042	44 838	60 777
Kostnadsräntor	47 168	51 460	58 013	63 425	69 543
Fastighetsskatt/Kommunal fast avg	21 120	21 120	16 896	16 896	13 200
Skatt (inkomstskatt)	21 381	21 479	0	0	0
Summa kostnader	360 769	422 518	421 702	436 125	452 261
Resultat:	62 833	-10 824	366	2 658	16 400

Anm: Budget för verksamhetsåret är den av styrelsen fastställda. Budget för kommande år är avgående styrelses förslag till nästa styrelse. Efter stadgeändringen april 2007 ska en avsättning till Reparationsfond ske om minst 16.000 kronor (minst 40% av prisbasbeloppet). Detta har krävt en höjning om 5% fr o m ¼-2008 för att nå det positiva resultatet.

2005 års höga övriga intäkter var för beräknat ROT-avdrag (42.000). Detta skulle rätteligen ha bokförts som en minskning av investeringen istället eller intäktsförts med motsvarande ökad reparationskostnad. Beträffande det låga värdet för El-lägenheter under 2005 så förklaras detta med att nuvarande system infördes under maj det året (ger ej ett helt år i föreningens bokföring). I övrigt hänvisar vi till förvaltningsberättelsens redogörelse för 2007 (2008)

Handwritten signature

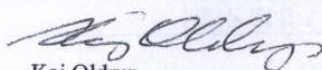
Balansräkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	2005	2006	2007
Tillgångar			
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000	1 063 000
Investeringar enligt förteckning	565 978	524 936	662 253
Riksgäldskonto	62 544	83 403	194 045
Nordea e-giro (Tidigare Plusgiro/postgiro)	27 719	7 665	33 666
Bank (Handelsbanken)	444	883	1 798
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	53 888	13 148	9 884
Fordran Projekt lgh 11	-	36 351	379 523
Skattekonto	4 027	8 131	468
Handkassa	1 336	1 318	1 133
Summa tillgångar	1 778 936	1 738 835	2 345 770

Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	1 074 867	1 045 431	1 510 459
Kortfristiga skulder	36 174	46 886	169 436
Skuld till medlem (P g a avräknad el)			4 117
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	32 234	23 937	38 622
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	6 246	3 989	1 887
TOTALT skulder:	1 149 521	1 120 243	1 174 521
Eget kapital (enligt föregående år)	566 581	629 415	618 591
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0	0
Årets resultat	62 834	-10 823	2 658
Summa skulder & eget kapital	1 778 936	1 738 835	2 345 770

I enlighet med bokföringen intygas:

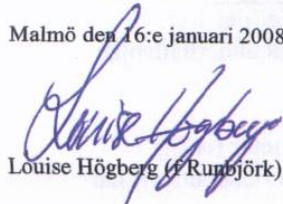

Kaj Oldrup
Kassör

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2007 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 avsätts till Reparationsfond samt
- att styrelsen för verksamhetsåret beviljas ansvarsfrihet.

Malmö den 16:e januari 2008


Louise Högberg (F Runtbjörk)


Henrik Sebring

Specifikationer till årsredovisningen.

Investeringar

År/mån för anskaffning	Investering 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	221 998	24 667	197 331	2016	172 669
2005	Elcentral, stamledning	327 500	20	16 375	302 938	16 375	286 563	2025	40 937
2006	Inga	0	0	0	0	0	0	Inget	0
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	0	3 796	53 140	2012	3 796
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	0	0	125 219	2022	0
	Summa:	879 655			524 936	44 837	662 253		217 401

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

Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare/lånenr	Skuld per 2006-12-31	Skuld per 2007-12-31	Förändring: Amortering/nytt	Ränta	Ränteombindningsdag
Stadshypotek 491962	305 815	302 731	3 084	3,97%	2009-10-30
Stadshypotek 553426	250 000	246 247	3 753	4,64%	2011-01-30
Stadshypotek 555321	0	248 128	Nytt lån 2007	4,62%	2012-01-30
Stadshypotek 570090	219 356	217 141	2 215	4,86%	Rörligt lån
Stadshypotek 586969	0	250 000	Nytt lån 2007	4,88%	2008-09-01
Stadshypotek 591915	270 260	246 212	24 048	5,16%	2008-03-03
Summa lån:	1 045 431	1 510 459			

I fastigheten Thora X (Malmö, St Pauli) finns uttaget pantbrev om 1.526.000 per årsskiftet.

Uppgifter om energi (underlag för kommande energideklaration)

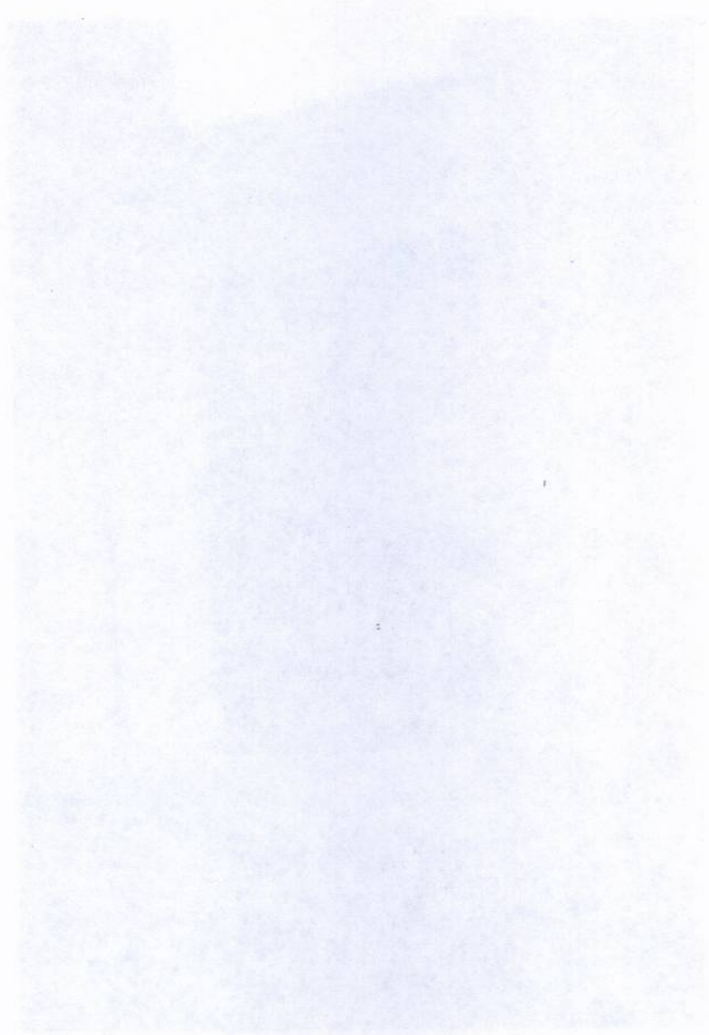
Energislag/år	2005	2006	2007	Budget 2008
Fjärrvärme (Mwh)	138,55	133,33	135,356	143,0
El – lägenheterna (Kwh)	--	21 714	24 324	24 324
El – gemensamt (Kwh)	--	10 535	12 440	12 440

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 (antagen februari 2007)

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.

10

10



10

Utsikt genom den gamla balkongdörren....



På balkongen satt en modig koltrast och sjöng sin vackra sång.