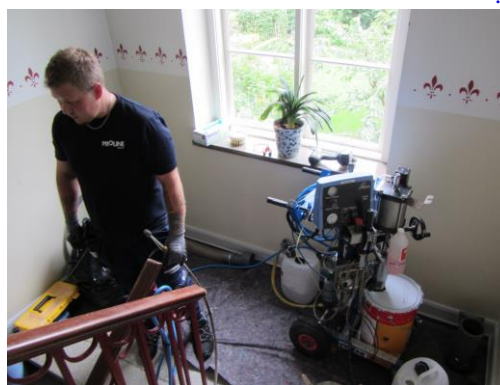




Proline vann uppdraget att relina återstående rör.



Tekniken med relining innebär att en plastmassa sprutas längs avloppsrörens innerväggar. Detta ska förlänga rörens livslängd.

Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2014



Under året har byte av balkonger behandlats.



Relining pågår.



Fönstren är en annan underhållsåtgärd som krävt mycket arbete av styrelsen.



Taket fick muras om under taknockspannorna.

Bilderna och händelser från 2014. Foton: Oldrup. Under året genomfördes relining, takåtgärder och bereddes upphandling av fönsterrenovering respektive balkongbyte.

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	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Totalt	7.551.000	8.344.000	8.344.000	8.344.000	10.201.000	10.201.000
Varav markvärde	3.353.000	3.144.000	3.144.000	3.144.000	4.401.000	4.401.000

Källa: Skatteverket. Fastighetsbeteckning Thora X, Malmö.

Taxeringsvärdena fastställs för tre år framåt. 2013 års taxeringsvärde gäller år 2013--15.

Kommunal fastighetsavgift – Maxbeloppet per lägenhet.

Inkomstår	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kronor	1 272	1 277	1 302	1.365	1 210	1 217

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	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kronor	42 800	42 400	42 800	44 000	44 500	44 400

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fjärrvärme (Kwh)	148 031	155 290	161 448	134 116	141 210	141 280	125 240
Graddagar – se nedan.	2 580	2 612	3 420	2 613	2 851	2 920	2 295
El – lägenheterna (Kwh)	20 122	19 648	21 750	18 419	19 219	21 171	19 666
El – gemensam (Kwh)	10 540	9 814	9 630	9 866	8 920	9 168	8 466

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*10= 300 graddagar för den månaden. Om novembertemperaturen låg på -3 grader skulle det bli 30*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 och annat privat förbrukad el fördelas sedan vidare efter en självkostnadsmodell.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts 2006 utan anmärkning. Nästa tillfälle blir 2015. Energideklaration slutfördes av Anticimex under oktober 2009. Dessa återkommer sedan i 10-årsintervaller. Ångpanneföreningen utförde under 2010 en kompletterande undersökning angående primärt ventilationen.

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö/org nr 746000-1667/får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014. (1/1-31/12)

Styrelsen har utgjorts av:

Per Kellström	Ordförande till årsmötet 2014-02-16
Fredrik Fernqvist	Ordförande fr o m årsmötet 2014-02-16
Sofia Dahlgren	Vice ordförande
Kaj Oldrup	Kassör
Fredrik Fernqvist	1:e suppleant till årsmötet 2014-02-16
Tobias Persson	Suppleant – fr o m årsmötet 2014-02-16 som 1:e suppleant
Emelie Kostkevicius	1:e suppleant fr o m årsmötet 2014-02-16

Årsmötet har valt följande som revisorer:

Helena Vigre	Revisor
Pierre Sandgren	Revisor
Erik Löfgren	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 16 februari 2014. Två extra föreningsmöten hölls 16 juni 2014 för att behandla renoveringsprojekten samt 12 oktober 2014 för att behandla fråga om avgift för andrahandsuthyrning.

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 nio stycken protokollförda möten. Under året har framförallt frågan om att få slutfört VA-renoveringen (reling) samt bereda ärendena om byte av balkonger respektive renovering av fönstren tagit mest tid för styrelsen.

Förvaltning av fastigheten

Under året har reparation och underhåll direkt kostnadsförts med över 90.000 kronor. Det var åtgärder som krävdes på taket efter stormen Sven (2013).

Föreningen beslutade 2013 att avloppsstammarna skulle bytas. Efter 2009 års byte av varm- och kallvattenrör samt bytet av avloppsrör återstod nu relining av en del stickrör. Detta slutfördes under hösten 2014. Denna del har vi fört som investering men med endast fem års avskrivning. Detta eftersom att när bostadsrättshavare som har lägenhet med relinade stickrör vill genomföra totalrenovering av sitt våtrum så vill föreningen då passa på att helt byta avloppsrören också där. Detta eftersom vi följer en strikt uppdelning mellan förening och bostadsrättshavare när det gäller vem som ansvarar underhållet.

Under 2014 har fortsatt beredning av olika underhållsåtgärder inletts. Balkongerna blev besiktigade i juli 2012. Dessa kräver åtgärder inom kort tid enligt den besiktningen. Vidare lyfter underhållsplanen fram underhåll av fönster. Styrelsen engagerade i september en konsult som biträder i detta arbete. I december ansökte styrelsen om bygglov för byte av balkongerna. Då detta skrives har vi ännu inte fått detta beviljat.

Förhandlingarna om kontrakt när det gäller fönsterrenovering har dessvärre dragit ut på tiden. Styrelsen biträds nu av samme konsult som för balkongärendet.

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 gårdskarlar som sköter löpande tillsyn.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett underskott om 31.751 kronor. Huvudförklaringen är takarbetet som har kostnadsförts.

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 2015 har vi höjt kallhyran med 6 %. Samtidigt sänkte vi avgiften för fjärrvärme eftersom denna del av avgiften gick med överskott 2014. I genomsnitt blev detta en avgiftshöjning med cirka 4 %. I vår kallhyra ingår avgift för bredband. Styrelsen förutspår höjningar av kallhyran under några år framöver med 5 %. 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 är den klart största kostnadsposten. Åtgärder har satts in för att minska energiförlusterna. Medlemmarna har regelbundet informerats om olika åtgärder för att hålla nere förbrukningen. Lägenhet 11 värmer från oktober 2008 upp sitt övre plan med vattenburen värme (fjärrvärme) istället för som tidigare med el. Detta har nu beaktats i debiteringarna från 1 april 2009. 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 styrelserna har alltsedan 2005 bedömt att det är bättre för föreningen att behålla den försäkringspremien inom föreningen. Det är därför budget för fjärrvärme måste ha en viss marginal i förhållandet till utfallen. EON har infört en ny taxemodell som innebär att energin blir väsentligt mycket dyrare under månaderna december till och med mars – d v s då förbrukningen är som högst. Det är anledningen till att kostnaderna ökar trots vår energimedvetenhet.

Elpriserna har varierat kraftigt mellan åren. 2010 gav rekordnoteringar för elpriserna men under 2011 sjönk elpriserna igen. Detta slår dels på lägenheternas el men också på gemensamt konsumerat i tvättstuga och andra gemensamma utrymmen. Den minskade förbrukningen i föreningens del kan förklaras med de nya enheterna i tvättstugan och systematisk övergång till energisparlampor.

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 är drygt 30.000 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 i september 2013 då vi lyfte nya lån.

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. Beloppen har ökat och uppgår för 2014 till över 100.000 kronor. Styrelsen förutspår flera år med höga avskrivningar eftersom vi nu genomför två tunga renoveringar.

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 (3-5 %) som framförallt går till fastighetens underhåll bör vi klara av också relativt stora renoveringar framöver.

Övrigt

Vi har vid årsskiftet till 2015 en uthyrning i andrahand. (Förälder - barn). Under 2014 har två lägenheter överlåtits.

Disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår årsmötet besluta:

att fastställa årets balansräkning och resultaträkning,

att notera att årets resultat ej gör det möjligt att göra avsättning till Reparationsfonden

Malmö 14 januari 2015

Fredrik Fernqvist

Kaj Oldrup

Sofia Dahlgren

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Redov 2012	Redov 2013	2014 Budget	Bokslut 2014	2015 Budget
Intäkter:					
Årsavgifter	464 724	469 687	493 812	493 812	513 442
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	37 953	41 566	41 940	38 844	37 565
Intäktsräntor	1 108	2 332	300	1 219	300
Övrigt: Inträdesavgift mm	3 889	4 409	1 500	4 896	3 000
Summa intäkter:	507 673	517 994	537 560	538 771	554 307
Kostnader					
El – lägenheterna	37 953	41 566	41 940	38 844	37 565
El - föreningens	9 462	10 146	11 900	8 596	11 900
Fjärrvärme	114 551	115 387	125 410	105 957	120 000
Vatten	21 896	24 951	23 016	25 360	25 693
Avfallshantering	15 033	15 734	16 888	16 811	15 359
Drift: (Gångbana, tillsyn, trädgård)	11 143	7 528	9 000	5 805	9 000
Kabel-TV. Kollektivt bredband (fr o m 2013)	14 988	26 328	36 780	37 564	37 755
Reparationer (huset, trädgård/miljöhörna)	98 800	10 492	60 000	94 177	60 000
Försäkringar	10 229	10 653	12 000	11 182	12 000
Adm/förvaltning (konsulter; jurist, bygg)	47 808	23 057	29 000	28 461	23 500
Kostnadsräntor	63 620	58 081	85 394	70 325	81 946
Fastighetsskatt/Kommunal fast avg	15 015	13 309	13 310	13 380	13 387
Avskrivningar	90 308	82 716	111 899	114 060	166 645
Summa kostnader	550 806	439 949	576 537	570 522	614 750
Resultat:	-43 133	78 045	-38 977	-31 751	-60 443

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. Fjärrvärmen blev dock betydligt lägre i 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.

Balansräkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	2012	2013		2014
Tillgångar				
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000		1 063 000
Investeringar (Aktiverade enligt förteckning)	1 023 189	2 060 018		2 071 183
Investeringar (Pågående; Balkong resp Fönster)				47 933
Riksgäldskonto	44 947	1 191		0
Nordea e-giro (Tidigare Plusgiro/postgiro)	19 012	0		0
Bankgiro/Bank (Handelsbanken)	0	332 656		153 074
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	42 771	32 780		17 218
Skattekonto	1 228	2 264		3 191
Handkassa	100	1 297		605
Summa tillgångar	2 194 247	3 493 206		3 356 204

Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	1 395 068	2 549 729		2 501 697
Kortfristiga skulder	30 073	104 332		46 751
Skuld till medlem (P g a avräknad el m m)	11 993	0		3 086
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	35 975	40 114		37 389
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	1 248	1 096		1 097
Summa skulder:	1 474 357	2 695 271		2 590 020
Eget kapital (enligt föregående år)	763 023	719 890		797 935
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0		0
Årets resultat	-43 133	78 045		-31 751
Summa skulder & eget kapital	2 194 247	3 493 206		3 356 204

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 2014 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 27 januari 2015

Helena Vigre

Pierre Sandgren

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	49 329	24 667	24 662	2015	345 338
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	188 313	16 375	171 938	2025	155 562
2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	11 387	0	0	0	2012	56 936
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	75 131	8 348	66 783	2022	58 436
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	580 040	16 263	563 777	2049	86 736
2009 nov	Nytt torkskåp	24 499	5	4 900	4 082	4 082	0	2014	24 499
2009 dec	Fjärrvärme ny styrcentral	49 143	10	4 914	29 077	4 914	24 163	2019	24 980
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	14 500	7 250	7 250	2015	29 000
2013 dec	Avloppsror (byte)	1 119 545	40	27 989	1 119 545	27 989	1 091 556	2054	27 989
2014 nov	Avlopp (relining)	125 225	5	25 045	0	4 174	121 051	2019	4 174
	Summa:	2 884 430		147 137	2 060 018	114 062	2 071 180		756 714

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

Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långvärd Stadshypotek Senaste lånenr	Skuld per 2013-12-31	Amortering =+ Nya lån = - Förändring 2014	Skuld per 2014-12-31	Räntesats 141231	Nästa Ränteombindning	Notering
951609	158 940	11 452	147 488	2,87 %	2017-01-30	Bundet
949112	400 000	3 000	397 000	2,80 %	2017-01-30	Bundet
829123	233 372	2 376	230 996	4,09 %	2016-01-30	Bundet
891303	158 187	11 760	146 427	3,68 %	2016-01-30	Bundet
771213	217 345	4 608	212 737	4,30 %	2015-01-30	Under ombindning 3 år. Ny räntesats 1,75%
879417	196 016	1 980	194 036	1,77 %	2015-03-03	90-dagars lån
927898	500 921	5 020	495 901	1,77 %	2015-03-03	90-dagars lån
933402	400 000	4 000	396 000	1,98 %	2015-04-02	90-dagars lån
949113 (nytt nr)	384 948	103 836	281 112	1,67 %	2015-02-05	90-dagars lån
Summa	2 549 729	148 032	2 501 697			

Notera att angiven räntesats för lån som är under ombindning är den räntesats som har meddelats föreningen i mitten av januari 2015. Räntesatsen låses först 1 februari då lånen binds. Numera beviljas inga nya helt rörliga lån. De har ersatts med sk 90-dagars. Rörliga lån utgör 55 % av lånestocken efter omläggningarna 1-2 februari. Vid varje ”ombindningstillfälle” (var 90e dag) så förlängs lånet med den räntesats som gäller då alternativt så binder vi. Lånen är också omlagda så att vi får så jämn belastning som möjligt på likviditeten.

I fastigheten Thora X (Malmö, St Pauli) finns uttaget pantbrev om 2 564 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärden har vi samlat i tabell i inledningen av årsredovisningen tillsammans med bland annat prisbasbelopp och maximal fastighetsavgift per lägenhet.

Vår omvärld

Föreningen har under lång tid varit med i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC). Numera namnändrat till Bostadsrätterna. När det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning prövas dock SBC:s erbjudanden alltid mot andra alternativ.

I vår omedelbara närhet finns nu långt gångna planer på att bebygga tomten Sofia. Den ligger i hörnan av Drottninggatan och Excercisgatan. Här låg tidigare Dahlqviska palatset. Intentionerna är att 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 planerna framöver kan gå in på Malmö stads hemsida. Avsikten är att fastigheten ska vara bebyggd till slutet av 2016 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 Rörsgästaden. 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 runt 24.000 kronor/kvadratmeter och för de minsta lägenheterna klart över. 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 Rörsgästaden. 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 inköp av el och kollektivt bredband.

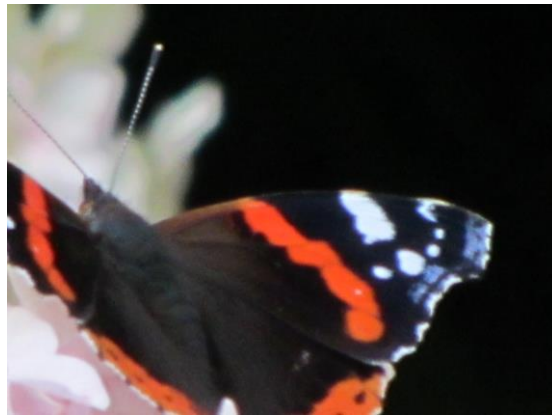
Till detta vill styrelsen bara tillägga att om de låga månadsavgifterna ska kunna bestå så förutsätter det att medlemmarna också fortsatt är beredda att lägga oavlönad tid i föreningen.

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



Foton: Oldrup, 2014. Foton från vår prunkande trädgård respektive en fin vinterdag i december.