



Fasadens grund fick ny dränering och prodränskivor.



Gårdens samtliga hårdgjorda ytor byttes. Detta eftersom det var nödvändigt att ta bort asfalten på grund av dräneringen av grunden.

Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2017



Toalett och dusch totalrenoverat.



Ny fjärrvärmeväxlare på plats.

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: Andréegatan 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 Dahlgrenska 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 klar hösten 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 påbörjats 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 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" har numera en lokal ägare och 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 det senaste året steg priserna i Rörsjöstaden med över 26 % enligt mäklarstatistik och reportage i Sydsvenska dagbladet. Enligt tidningsartikeln skulle alla nybyggen i Sorgenfri ha ökat intresset för Rörsjöstaden. 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 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 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

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö/org nr 746000-1667/får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017 (1/1-31/12)

Styrelsen har utgjorts av:

Kaj Oldrup	Ordförande
Berglind (Becky) Helgadottir	Vice ordförande till årsmötet 2017-02-07
Simon Segerblom Rex	Vice ordförande 2017-02-07—04-09
Julia Eliasson	Vice ordförande fr o m föreningsmötet 2017-04-09
Emelie Kostkevicius	Kassör till föreningsmötet 2017-04-09
Simon Segerblom Rex	Kassör fr o m föreningsmötet 2017-04-09
Filip Stertman	Suppleant till årsmötet 2017-02-07
Berglind (Becky) Helgadottir	Suppleant fr o m årsmötet 2017-02-07
Julia Eliasson	Suppleant fr o m årsmötet 2017-02-07
Simon Segerblom Rex	Suppleant till årsmötet 2017-02-07
Birgitta Lindholm	Suppleant fr o m föreningsmötet 2017-04-09

Revisorer:

Linda Björk	Revisor
Adam Eriksson	Revisor, fyllnadsvälde föreningsmötet 2017-10-15
Pierre Sandgren	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 4 februari 2017. Därutöver har hållits två extra föreningsmöten för bland annat fyllnadsväl till styrelsen.

Ett uppskattat inslag var en gårdsfest i september då medlemmarna fick ytterligare tillfälle att lära känna varandra men under mer informella former.

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 sexton stycken protokollförda möten. Under året har beviljat medlemskap för inte mindre än fyra nya medlemmar. I övrigt har mycket gått åt för styrelsen för att påbörja genomförandet av den nya underhållsplanen.

Förvaltning av fastigheten

Under året har reparation och underhåll direkt kostnadsförts med noll kronor. Detta eftersom de projekt som har genomförts lämpligen bör belasta kommande år genom avskrivningar.

Styrelsen anlidade Jan Persson/JIPE-konsult, för att få stöd i arbetet med upphandling och genomförande av två stora entreprenader under året; Byte av fjärrvärmeväxlare med mera respektive dränering av husgrunden mot gården och markarbeten i anslutning till detta.

Under året har sedvanligt två fixardagar genomförts. Vårens var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården. Vid höstens fixardag tog vi in trädgårdsmöblerna. I anslutning till detta rangerades också möbler undan som inte längre höll måttet. Utöver detta så har vi veckojour och tre gårdskarlar som i vars en månad sköter löpande tillsyn.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett underskott om 112.931 kronor. Huvudförklaringen är de projekt som har genomförts tidigare 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 2018 höjde vi kallhyran med 4 %. Styrelsen beslutade samtidigt att avgiften för fjärrvärme sänktes symboliskt. Detta eftersom vi börjar se effekter av alla de olika energibesparingar som har genomförts. Kassören har tagit flera initiativ till besparingar. En tydlig sådan var nedsäkringen av vår elanläggning, vilket påverkat avgiften för el väsentligt. I genomsnitt innebar allt detta en avgiftshöjning med lite drygt 2 %. I vår kallhyra ingår avgift för bredband. Styrelsen förutspår höjningar av kallhyran under några år framöver med runt 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 kostnadsvetenhet – 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 delen har nu mötts med nedsäkringen av anläggningen. 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 har varit kring 50.000 kronor men bör nu öka på grund av ökad låneskuld. Vi har haft en mycket låg kassa eftersom krediter kostar men inlåningen inte ger någon ränta.

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 2018 till över 300.000 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 (runt-3 %) som framförallt går till fastighetens underhåll bör vi klara av också relativt stora renoveringar framöver. Styrelsen har tagit fram en översikt för tio år framåt som indikerar detta.

De besparingar när det gäller kostnader för bredband och Kabel-TV, som kassören har tagit initiativ till, bidrar till att en så hög andel som möjligt av våra avgifter styrs till underhållet av fastigheten.

Styrelsen bedömde att under 2018 ska vi fortsätta med genomförandet av underhållsplanen. Det är snarare ett tidigare genomförande av underhållsplanen än vad som står i denna. Det gäller nu fasadrenovering mot gatusidan, takarbeten och översyn av frånluftskanaler. Tvättstugans tak och väggar bör renoveras efter att dräneringen mot gården har gett effekt. Efter att 2018 års projekt är genomförda så bör vi få några betydligt lugnare år. Risken för akuta underhållsåtgärder har successivt minskat.

Föreningsmötet i oktober godkände att styrelsen tar upp ytterligare lån för angivna åtgärder. Vår bank sedan många decennier - Handelsbanken - har beviljat oss lån. Detta kommer vi att lyfta först när vi börjar oss betaldatum för vårens projekt. En av våra nya medlemmar bistod oss med råd och dåd vilket gjorde att vi fick ner räntesatserna genom att lägga samman flera av våra tidigare lån.

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 andra tjänster som andra betalar fastighetsskötare för. Arbeten som innebär arbeten med el eller vatten/avlopp handlar föreningen alltid upp av auktoriserade firmor. Detta av säkerhets- och försäkringsskäl.

Övrigt

Vi har vid årsskiftet 2017-12-31 inga uthyrningar i andrahand. Under 2017 har fyra lägenheter överlåtits.

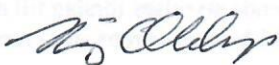
Disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår årsmötet besluta:

att fastställa årets balansräkning och resultaträkning,

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

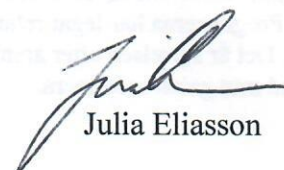
Malmö 17 januari 2018



Kaj Oldrup



Simon Segerblom Rex



Julia Eliasson

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	Bokslut 2015	Bokslut 2016	2017 Budget	Bokslut 2017	2018 Budget
Intäkter					
Årsavgifter	513 420	528 096	544 599	544 620	558 122
Intäktsräntor	40	22	50	1	0
Övrigt: Inträdesavgift mm	6 786	32 001	3 000	9 841	3 000
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	40 183	45 554	44 700	50 154	38 820
Summa intäkter	560 429	605 673	571 496	604 616	599 942
Kostnader					
El – lägenheterna	40 183	45 554	44 700	50 154	38 820
El - föreningens	9 103	9 382	10 416	10 337	10 990
Fjärrvärme	104 648	112 357	115 000	111 105	112 000
Vatten	26 697	25 948	28 000	26 088	28 000
Avfallshantering	16 414	21 231	19 000	19 365	19 000
Kabel-TV. Kollektivt bredband	37 740	38 076	39 000	38 394	31 202
Försäkringar	11 561	11 986	12 000	12 308	12 308
Adm./förvaltning (konsulter; bygg)	31 293	46 222	40 000	72 306	40 000
Kostnadsräntor	66 808	74 620	70 000	74 945	101 000
Fastighetsskatt/Kommunal fast avg.	13 673	13 948	14 465	14 465	15 015
Drift (Gångbana, tillsyn, trädgård)	20 990	28 667	16 500	27 164	18 500
Reparationer, underhåll (Huset)	69 555	7 373	75 000	0	50 000
Summa kostnader (dock EJ avskrivning)	448 665	435 364	484 081	456 631	476 835
Resultat före avskrivningar	111 764	170 310	108 266	147 965	123 108
Avskrivningar	143 058	250 968	250 957	260 376	301 863
Resultat efter avskrivningar	- 31 294	- 80 658	- 142 689	- 112 391	- 178 755

Notera: Den höga intäkten år 2016 under Övriga intäkter var ersättning om nästan 25.000 kronor från VA-Syd för en översvämning inträffad vid ingången till 2015. Eftersom vår fordran bedömdes som osäker kunde den inte stå kvar som en fordran i bokslutet 2015. Det året var belastat med våra kostnader. Men ersättningen ligger således på 2016.

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.

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. Budget för nästa år är avgående styrelsens förslag till nästa styrelse. Det är styrelsen efter årsmötet som fastställer det nya årets budget. Budget 2018 beaktar vårens stora renovering av tak, fasad mot gatan med mera.

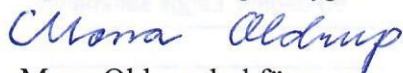
Balansräkning för Bf Lillgården upa i Malmö

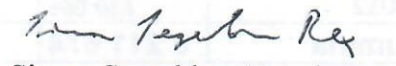
	2015	2016		2017
Tillgångar				
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000		1 063 000
Investeringar (Aktiverade enligt förteckning)	4 327 396	4 076 428		4 737 433
Investeringar (Pågående; Tak, fasad, ventilation)	0	0		33 557
Bankgiro/Bank (Handelsbanken)	49 438	146 626		9 554
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	22 308	23 602		21 913
Skattekonto	1 182	1 196		1 330
Handkassa	456	69		94
Summa tillgångar	5 463 780	5 310 921		5 866 881

Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	4 532 436	4 572 690		5 211 674
Kortfristiga skulder	152 762	33 666		62 127
Skuld till medlem (P.g.a. avräknad el m m)	100	0		0
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	42 448	49 162		49 930
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	1 144	1 171		1 309
Summa skulder:	4 728 890	4 656 689		5 325 040
Eget kapital (enligt föregående år)	766 184	734 890		654 232
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0		0
Årets resultat	-31 294	-80 658		-112 391
Summa skulder & eget kapital	5 463 780	5 310 921		5 866 881

I enlighet med bokföringen intygas:


Mona Oldrup, bokförare


Simon Segerblom Rex, kassör

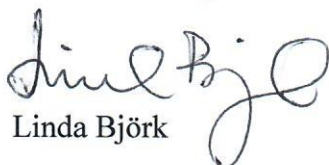
Revisionsberättelse


Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2017 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 23 januari 2018


Linda Björk


Adam Eriksson

Specifikationer till årsredovisningen.

Investeringar

År/mån för anskaffning	Investeringen avser	Anskaffningsvärde	Vald tid för avskrivning (antal år)	Årlig avskrivning enligt plan	Ingående balans = förra årets UB	Årets avskrivning	Årets Utgående balans	Sista år för plan avskrivning	Akkumulerad avskrivning
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	139 188	16 375	122 803	2025	204 697
2007 dec	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	50 083	8 348	41 731	2022	83 488
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	531 264	16 263	514 994	2049	135 519
2013 dec	Avloppsrör (byte)	1 119 545	40	27 989	1 035 583	27 989	1 007 599	2054	111 946
2014 nov	Avlopp (relining)	125 225	5	25 045	70 962	25 045	45 918	2019	79 307
2015 juni	Balkonger, fasad	1 172 064	40	29 302	1 130 551	29 302	1 107 247	2055	70 817
2015 dec	Fönster m m	1 227 208	10	122 278	1 104 484	122 278	981 760	2025	245 448
2017 dec	Fjärrvärmewäxlare	336 449	20	16 822	0	0	336 449	2037	0
2017 dec	Grund, gård	584 932	30	18 988	0	0	584 932	2047	0
	Summa:	5 668 655		282 362	4 062 100	260 376	4 737 433		931 222

Anm: Avskrivningar påbörjas först månaden efter att investeringsutgiften är klar och slutligt redovisad. Därför blev det ingen avskrivning av 2017 års satsningar. I denna sammanställning har vi endast med de investeringar som ger fortsatta avskrivningar. Exempelvis är all maskinell utrustning i tvättstugan kvar men är färdigavskriven. Under 2017 gjorde vi en utranering av en styrcentral från 2009 i samband med bytet av fjärrvärmecentral. Detta gav en nedskrivning med 9.408 utöver ordinarie avskrivning om 4.920 kronor. Detta förklarar varför en summering av årets avskrivningar blir 14 328 högre än summan i tabellen ovan.

Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare Stadshypotek Länenummer	Skuld per 2017-12-31	Räntesats 161231	Nästa Ränte- ombindning	Notering
127112	1 066 526	1,99 %	2022-01-30	
34796	585 000	1,44 %	2018-06-01	
62638	881 250	1,46 %	2018-10-30	
9286	198 913	1,58 %	2018-01-30	} Var bundet på 3 år. Läggs samman 90-dagars. Läggs samman 90-dagars. Läggs samman 90-dagars. Läggs samman
159958	1 197 000	1,30 %	2018-02-05	
75592	452 929	1,45 %	2018-01-04	
69012	830 056	1,45 %	2018-03-01	
Summa	5 211 674			

I fastigheten Thora X (Malmö, St Pauli) finns uttaget pantbrev om 5.235.000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar. Taxeringsvärden sist i årsredovisningen.

De fyra nedersta lånen i förteckningen ovan lades samman 2018-01-04 till ett nytt lån med 0,9 % ränta förutsatt att Riksbanken inte höjer sin reporänta över noll före december 2018. Föregående årsskifte utgjorde våra långfristiga skulder 4.532.436 kr. Trots ökade lån senare år för våra fastighetsprojekt så bedöms vår soliditet som god. Under 2018 lyfter vi ett nytt större 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 lånen.

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: Andréégatan 8, 211 49 Malmö.

Taxeringsvärden för Bf Lillgården.

Taxeringsår	2013	2014	2015	2016	2017
Totalt	10.201.000	10.201.000	10.201.000	10.800.000	10.800.000
Varav markvärde	4.401.000	4.401.000	4.401.000	5.000.000	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	2013	2014	2015	2016	2017
Kronor	1 210	1 217	1 243	1 268	1 315

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	2013	2014	2015	2016	2017
Kronor	44 500	44 400	44 500	44 300	45 500

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

Energilag/år	2013	2014	2015	2016	2017
Fjärrvärme (KWh)	141 280	125 240	122 060	128 930	124 874
Graddagar – se nedan.	2 920	2 295	2 420	2 606	2 821
El – lägenheterna (KWh)	21 171	19 666	22 453	23 890	24 914
El – gemensam (kWh)	9 168	8 466	9 570	9 291	5 866

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 (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.



Foton: Oldrup, 2017. Foton från trädgården under året och gårdsfesten i september. Den senare inleddes med lite tävlingar som bidrog till att vi lärde känna varandra bättre under trivsamma former. Avslutades med knytkalas som avslutades först under småtimmarna. Vårt äppleträd – Aroma – gav ovanligt mycket frukt denna regniga sommar. Frukten plockas och läggs i trappfönstret och fördelas på det sättet bland oss som bor här.