



Bf Lillgården upa i Malmö

Kallelse till årsmöte
Söndagen den 20:e februari 2005 kl 17.00

Årsredovisning för 2004



Bilderna från 2004. Foton: Oldrup. Bl a från vårens fixardag med paus och ett styrelsemöte under året.

Bostadsföreningens Lillgårdens ordinarie årsmöte

**Söndagen den 20:e februari 2005 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) Fastställa 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) Besluta om grunderna för att införa s k överlåtelseavgift (enligt stadgan § 22) .
- 11) Val av ordförande för 2 år. (Info: Eira Sydstedt avgår p g a försäljning av lägenhet)
- 12) Val av kassör för 2 år. (Info: Kaj Oldrup valdes på två år vid årsmötet 2003)
- 13) **UTGÅR.** Val av styrelseledamot (vice ordförande) för 2 år. (Info: Emelie Bjurling valdes på två år årsmötet 2002. Avflyttade 2003-12-21 och utträdde ur föreningen. Bengt Jonsson valdes vid årsmötet 2004 för perioden t o m 2005-12-31. P g a avflyttning från föreningen avgick han vid extra föreningsmötet i september 2004 och då fyllnadsvaldes Anette Holfve d v s t o m 2005-12-31))
- 14) Val av styrelsesuppleant (1) för 2 år. (Info: Helena Vigre valdes på två år vid årsmötet 2004. Christian Bondeson valdes året ut på det extra föreningsmötet 2004)
- 15) Eventuella fyllnadsval till styrelseledamot eller suppleant.
- 16) Val av revisorer för 1 år. (Info: nuvarande Andreas Schön och Lars-Henrik Peterson)
- 17) Val av revisorssuppleant för 1 år. (Info: Vakant)
- 18) Val av gårdskarlar för 1 år. (Info: nuvarande Eira Sydstedt och Mona Oldrup)
- 19) Val av trädgårdsansvarig för 1 år. (Info: f n har vi tre lägenheter som har rabattskötseln och övriga sköter gräsmattan m fl uppgifter enligt rullande schema)
- 20) Besluta om ändring av tidigare föringsmötesbeslut avseende fördelning av kostnader för el. Förslag: Fördelas efter uppmätt förbrukning och påförs en "rörlig månadsavgift" enligt den teknik Brf Lokföraren i Lund tillämpar.
- 21) Beslut om (arbete med) grundläggande värderingar för föreningen och långsiktiga mål (underlag för kommande ny underhållsplan).
- 22) Övriga frågor:
 - a) Information om elrenoveringen/bredbandsbytet och annat förestående underhåll.
 - b) Ang föreningens ekonomi och månadsavgifter på längre sikt (efter 2005)
- 23) Årsmötet avslutas.

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö /org nr 746000-1667/ får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004

Styrelsen har utgjorts av:

Eira Sydstedt	Ordförande
Kaj Oldrup	Kassör
Emelie Bjurling	Vice ordförande t o m årsmötet 2004-02-22
Bengt Jonsson	Vice ordförande 2004-02-22—09-02
Anette Holfve	Vice ordförande fr o m 2004-09-02
Bengt Jonsson	Suppleant t o m årsmötet 2004-02-22
Anette Holfve	Suppleant t o m 2004-09-02
Helena Vigre	Suppleant
Christian Bondeson	Suppleant fr o m 2004-09-02

Årsmötet har valt följande som revisorer:

Andreas Schön	Revisor
Lars-Henrik Peterson	Revisor
Vakant	Revisorssuppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsmöte hölls den 22:e februari 2004. Ett extra föreningsmöte hölls 2004-09-02 där bl a fyllnadsval förrättades och beslut antogs angående elrenoveringen.

Dessutom har sedvanligt två trädgårdsdagar genomförts samt har xx informationsblad tagits fram och distribuerats till medlemmarna. Styrelsen har under året haft nio stycken protokollförda möten.

Förvaltning av fastigheten

Under 2004 kostade reparation och underhåll 27.670 kronor. Denna summa innefattar posten ”inventarier trädgård” i Lillgårdens resultaträkning.

Vi har under året utfört följande arbeten:

- Byte av tryckkärl (17.500 kr)
- Byte av trasiga termometrar till fjärrvärmen. (4.263 kr)

Vid våra städ- och trädgårdsdagar gjordes bl a följande:

- Rosenrabatten blev helt klar med bl a fem stycken rosenbågar,
- Plantering av nya buskar vid tidigare plats för komposten,
- Ommålning av planket vid grillplatsen.

Under 2004 har mycket kraft lagts på uppdatering av underhållsplanen och att förbereda för renoveringen av föreningens elnät och i samband med detta installera ett fastighetsnät för bl a porttelefon och bredband. Detta i enlighet med den uppdaterade underhållsplan som också antogs vid föreningsmötet.

Ekonomisk förvaltning

Årets resultat gav ett överskott om 32.654 kronor. En stor del av överskottet har varit förutsett under hela verksamhetsåret. En retroaktiv återbetalning (8.865) av för mycket inbetalda VA&Sop-avgifter som inte balanserats är en del av överskottet. Vi har också hållit igen på reparation och underhåll (kontot visar överskott med nästan 10.000).

Detta med tanke på det kommande året och de satsningar på elnätet som ska göras då. Varje större underhållsåtgärd tenderar också att ta mycket av styrelsens tid i anspråk. Däremot blev det en överraskning att november och december blev så milda månader

vilket resulterade i att fjärrvärmekontot gick med 10.000 kronor i överskott i förhållande till budget. De låga kostnaderna för drift och administration beror på att medlemmarna fortsatt har ställt upp på en hög grad av självförvaltning.

Styrelsen trodde länge att månadsavgiften behövde höjas redan under hösten men väntade med denna till årsskiftet då månadsavgifterna höjdes med 6%. Huvudanledningen till höjningen berodde på det höjda taxeringsvärdet.

Redan för 2004 tvingas nu Bf Lillgården att utöver fastighetsskatten betala statlig inkomstskatt. (schablonmässig inkomstskatt) Tidigare år har föreningen haft ackumulerade skattemässiga underskott som dämpat effekten av de ökade taxeringsvärdena. För 2005 beräknas fastighetsskatt och inkomstskatt för föreningen tillsammans uppgå till 45.948 kronor (2004: 26.277) Effekten kan uppskjutas något genom elrenoveringen som lär ge oss ett sk ROT-avdrag mot skatterna.

Fjärrvärmens är den klart största kostnadsposten (snart 100 000 kronor!) Tidigare styrelser genomförde en närmare analys av faktisk förbrukning under de olika åren och orsakerna till variationer. Åtgärder har satts in för att minska energiförlusterna. Fönster har tätats. Medlemmarna har regelbundet informerats inför värmesäsongen om olika åtgärder för att hålla nere förbrukningen. I år genomfördes en instruktion av hur anläggningen ska ställas in för optimal effekt. Den viktigaste förklaringen till förbrukningen är trots allt utetemperaturen vilket förklarade överskottet 2004.

Finansiering

Långgivare (lånenummer)	Amortering under 2004	Kvar 2004-12-31	Räntesats	Ränte- ombindningsdag
Stadshypotek 330.857	2.112	223.964	6,54 %	2007-03-01
Stadshypotek 312.404	22.044	318.356	5,90 %	2007-12-01
Stadshypotek 232.662	2.893	311.792	3,65 %	Rörlig ränta

Räntebidrag har ej uppburits. Lånens genomsnittsränta är 31/12- 2004: 5,25 %.

Avsikten är att minska ränterisken genom att ränteombindningsdagarna sprids över tiden. Vi har placerat likvida medel (nu strax över 100.000) på Riksgäldskonto i så hög utsträckning som möjligt för att få bättre intäktsränta (1,75 % i december 2003).

Övrigt

För år 2004 har fastighetens taxeringsvärde fastställts till 4.224.000 kronor. Detta kan jämföras med att taxeringsvärdet för fastigheten fastställdes vid fastighetstaxeringen år 2000 till 2.562.000 kronor (tidigare 1.169.000) 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 mätningsstandard”).

Under året har två lägenheter överlåtits. Vi hade under verksamhetsåret tre andrahandsuthyrningar; en helt kortvarig över sommaren, en p g a konvalescens efter olycka och en som grundade sig på läkarpraktik (AT-tjänstgöring) i Dalarna. Vid årsskiftet har vi således endast en andrahandsuthyrning i föreningen.

Malmö 27:e januari 2005

Eira Sydstedt

Kaj Oldrup

Anette Holve

Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	2002	2003	2004 <i>Budget</i>	2004	Budget för år 2005
	Redov	Redov		Bokslut	
Intäkter:					
Årsavgifter	309 876	313 022	335 122	319 114	338 316
Intäktsräntor	2 644	1 757	1 000	1 392	1 000
Div: Gravyrlösen, Pliktpengar	1 204	3 120	600	12 825	600
Summa intäkter:	313 724	317 899	336 722	333 330	339 916
Kostnader:					
Vatten	17 972	19 285	20 000	16 596	18 000
Fjärrvärme	92 277	99 988	102 517	93 015	105 143
El	12 092	12 910	15 000	17 622	18 000
Kabel-TV	7 200	7 582	9 000	8 631	9 000
Sophämtning	9 253	9 935	9 900	8 787	9 000
Gångbanerenhållning	2 628	2 784	3 000	2 151	3 000
Drift: Huset (städ, tillsyn)	201	1 800	3 300	3 076	3 300
Drift: Trädgård (inkl container)	3 772	7 397	5 000	3 061	4 000
Trädgård (inventarier)	0	0	2 000	5 007	2 000
Reparationer	3 940	63 708	31 875	22 663	31 875
Försäkringar	6 086	6 961	8 500	8 281	9 000
Adm/förvaltning	14 755	13 339	17 000	14 758	17 000
Kostnadsräntor	58 647	53 849	49 103	46 085	43 859
Avskrivningar	24 667	24 667	24 667	24 667	24 667
Skatter	17 420	17 420	26 130	26 277	45 948
Summa kostnader	270 910	341 625	326 992	300 676	343 792
Resultat:	42 815	- 23 726	9 730	32 654	- 3 876

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

2004 års höga övriga intäkter förklaras dels med oförutsedd återbetalning av för mycket betalda avgifter under flera år, dels med en gåva för rosenbågar till trädgården. Det positiva utfallet på fjärrvärmen förklaras huvudsakligen av att alla vintermånaderna blev varmare än normalt. December 2004 var t o m 4 grader varmare än normalt. De låga kostnaderna under drift och administration/förvaltning förklaras med en hög grad av självförvaltning.

Balansräkning för Bf Lillgården u p a i Malmö

	2002	2003		2004
Tillgångar				
Fastigheten	1 063 000	1 063 000		1 063 000
Investeringsutgift 2001 (avskrivs på 15 år)	320 666	295 999		271 332
Riksgäldskonto	68 151	67 033		101 396
Postgirot (föreningsgiro)	34 611	15 960		24 267
Bank (Handelsbanken)	0	1 444		444
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	10 328	7 327		9 088
Skattekonto	1 752	1 685		5 422
Kassa/förskott	458	358		1 242
Summa tillgångar	1 498 966	1 452 806		1 476 191

Skulder & eget kapital

Lån 330 857 Stadshypotek	228 572	226 076		223 964
Lån 356.781 Stadshypotek	364 448	340 400		318 356
Lån 384.177 Stadshypotek	317 996	314 685		311 792
Summa långfristiga lån:	911 016	881 161		854 112
Kortfristiga skulder	5 059	18 737		24 022
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	23 660	17 523		21 152
Skatteskuld (debiteras jan månad)	1 579	1 459		10 324
TOTALT skulder:	941 314	918 000		909 610
Eget kapital (enligt föregående år)	514 838	557 653		533 926
Årets resultat	42 815	-23 727		32 655
Summa skulder & eget kapital	1 498 966	1 452 806		1 476 191

I enlighet med bokföringen intygas:

Kaj Oldrup

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 2004 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 30:e januari 2005

Andreas Schön

Lars-Henrik Peterson