

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

Räkenskapsåret  
**2021-01-01–2021-12-31**

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

*AAK*  
*SE*  
*JWP*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården i Malmö u p a, org. nr. 746000-1667, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2021.

## Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	Vald vid årsmöte
Simon Segerblom Rex	2021
Sten Hjalmarsson	2021
Niklas Højman*	2021
<b>Styrelsesuppleanter</b>	
Adam Eriksson	2019
Lina Andersson	2021
<b>Revisorer</b>	
Linda Björk	2016
Kaj Oldrup	2021
<b>Revisorsuppleant</b>	
Lovisa Hilding Palm*	2021

\*Niklas Højman valdes till kassör vid årsmötet 2021 och avgick 2021-12-31. Lovisa Hilding Palm valdes vid extra föreningsmöte 2021-10-17 och tillträdde som kassör 2022-01-01.

## 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. Gatadress är: Andréegatan 8, 211 49 Malmö. Huset har en total lägenhetsyta om 882 kvadratmeter, enligt "äldre mättningsstandard".

Årets taxeringsvärde 15 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 200 000 kr

## Verksamheten

Föreningen höll under året den ordinarie föreningsstämman 2021-03-04 och ett extra föreningsmöte 2021-10-17. Styrelsen har anordnat 11 protokollförda sammanträden under året.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'S' followed by a flourish, and the initials 'dnp' are written below it.

## 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 välvärdat intryck. Månadskostnaderna är låga – särskilt när man tar hänsyn till konstruktionen med samordnat inköp av el och kollektivt bredband.

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

1912  


lugna år gällande renoveringar och underhåll. Risken för akuta underhållsåtgärder har successivt minskat.

Under året har 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 2022 höjde vi kallhyran med 2 %. Genom måttliga årliga höjningar 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.

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). Under 2021 har föreningen amorterat cirka 220 000 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 försäkringskäl.

### **Övrigt**

Vid årsskiftet 2021-12-31 förekom ingen uthyrning av lägenhet i andrahand, och under verksamhetsåret 2021 har en lägenhet överlåtits.



Handwritten signature and initials, possibly 'MR' and 'JRP'.

### Flerårsöversikt

	2 021	2 020	2 019	2 018
Nettoomsättning, tkr	666	643	629	606
Rörelseresultat, tkr	104	103	78	34
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	3	-14	-58
Balansomslutning, tkr	6 971	7 175	7 408	7 597
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	751	724	711	692
Lån, kr/kvm	7 352	7 598	7 866	8 157

### 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	3 177	473 170
Återföring fg års resultat		3 177	-3 177	0
Årets resultat			12 806	12 806
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 500</b>	<b>318 670</b>	<b>12 806</b>	<b>485 976</b>

### Resultatdisposition

#### *Belopp i kr*

#### Medel att disponera

Balanserat resultat	315 493
Årets resultat	12 806
<b>Totalt</b>	<b>328 299</b>

#### Förslag till disposition

Avsättning till	
Reparationsfond	12 806
Balanseras i ny räkning	315 493
<b>Summa</b>	<b>328 299</b>

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

7-12  
S. J. P.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	662 415	638 683
Övriga avgifter		3 112	4 100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>665 527</b>	<b>642 783</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Lokalkostnader	3	-282 394	-244 348
Administrationskostnader	4	-41 124	-39 400
Personalkostnader	5	-15 078	-32 638
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-223 051	-223 051
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-561 647</b>	<b>-539 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>103 879</b>	<b>103 348</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-91 073	-100 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 073</b>	<b>-100 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 806</b>	<b>3 177</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 806</b>	<b>3 177</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>12 806</b>	<b>3 177</b>

  
MP

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	6 739 066	6 962 117
Summa materiella anläggningstillgångar		6 739 066	6 962 117
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 739 066</b>	<b>6 962 117</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 370	16 771
Övriga fordringar		15 900	1 426
Summa kortfristiga fordringar		32 270	18 197
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	199 461	194 592
Summa kassa och bank		199 461	194 592
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>231 731</b>	<b>212 789</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 970 798</b>	<b>7 174 906</b>

5 rang bet  
ny lida  
kassor  
Lindbyl

1902  
dp

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 500	154 500
Summa bundet eget kapital		154 500	154 500
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		315 493	315 493
Fond för yttre underhåll		3 177	0
Årets resultat		12 806	3 177
Summa fritt eget kapital		331 476	318 670
<b>Summa eget kapital</b>		<b>485 976</b>	<b>473 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långfristiga	9	6 380 243	6 600 028
Summa långfristiga skulder		6 380 243	6 600 028
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		32 164	27 770
Övriga kortfristiga skulder		6 826	18 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	65 589	55 860
Summa kortfristiga skulder		104 579	101 708
<b>Summa skulder</b>		<b>6 484 822</b>	<b>6 701 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 970 798</b>	<b>7 174 906</b>

Granskad  
av  
Revisor

André Björk

8 11R

DP



### Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		103 879	103 348
Avskrivningar		223 051	223 051
Erlagd ränta		- 91 073	- 100 171
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>235 857</b>	<b>226 227</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>			
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		401	- 149
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		- 14 474	- 51
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		4 394	3 782
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		- 11 252	16 845
Minskning(-)/ökning(+) av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 729	- 2 117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>- 11 202</b>	<b>18 310</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		- 219 785	- 254 992
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>- 219 785</b>	<b>- 254 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 870</b>	<b>- 10 455</b>
Likvida medel vid årets början		194 592	205 046
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>199 461</b>	<b>194 592</b>

772  
OP

## 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	Ingående balans 2021	Avskrivn 2021	Utgående balans 2021	Ackum avskrivn ultimo året
2001	Fönster, balkong	370 000	15	0	0	0	370 000
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	73 668	16 375	57 293	270 207
2007 sept	Tvättmaskin, torktumlare	56 936	5	0	0	0	56 936
2008 jan	Balkongdörrar	125 219	15	16 683	8 348	8 335	116 884
2009 sep	Varm/kallvattenrör bytta	650 513	40	466 208	16 263	449 946	200 567
2009 nov	Törskåp	24 499	5	0	0	0	24 499
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	0	0	0	36 250
2013 dec	Avloppsrör	1 119 545	40	923 638	27 989	895 649	223 896
2014 jan	Relining	125 225	5	0	0	0	125 225
2015 aug	Balkonger,fasad gård, port	1 172 064	40	1 013 340	29 302	984 038	188 026
2015 dec	Fönster, portar, dörr mot gård	1 227 208	25	853 704	42 685	811 019	416 189
2017 dec	Fjärrvärmeväxlare, dusch	336 449	20	285 980	16 822	269 158	67 291
2017 dec	Tätning grund, gård, cykeltak	584 932	30	526 939	18 998	507 941	76 991
2018 aug	Tak, vägg mot gatan	1 850 777	40	1 738 959	46 269	1 692 690	158 087
		<b>8 007 117</b>		<b>5 899 119</b>	<b>223 051</b>	<b>5 676 068</b>	<b>2 331 049</b>

7/11  
SK  
DPO

## Not 2 Årsavgifter

	2021-12-31	2020-12-31
Grundavgift	467 450	448 596
Avgift för TV & bredband	31 812	31 548
Avgift för uppvärmning	120 000	122 004
Avgift för elförbrukning	43 152	36 535
	<b>662 415</b>	<b>638 683</b>

## Not 3 Lokalkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
El - föreningen	15 508	8 332
El - medlemmarna	43 152	36 535
Värme	127 026	110 956
Vatten och avlopp	30 780	29 591
Sophämtning	20 639	22 264
Snöröjning	3 010	0
Trädgårdsskötsel	1 875	5 027
Övriga fastighetskostnader	0	0
Fastighetsavgift	16 044	15 708
Försäkringspremier	13 470	12 125
Förbrukningsinventarier	5 785	1 899
Reparationskostnader	5 105	1 910
	<b>282 394</b>	<b>244 348</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	9 949	9 809
Bredband	21 780	21 780
Övriga förvaltningskostnader	2 521	2 077
Bankkostnader	1 834	1 784
Medlems- och föreningsavgifter	4 040	3 950
Övriga externa kostnader	1 000	0
	<b>41 124</b>	<b>39 400</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Löner till tjänstemän	1 500	2 997
Styrelsearvoden	10 750	21 999
Sociala avgifter	2 828	7 642
	<b>15 078</b>	<b>32 638</b>

HR MA  
SE

**Not 6 Byggnader och mark**

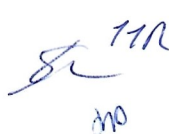
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början:		
-Mark	1 063 000	1 063 000
-Byggnad	8 007 117	8 007 117
	<u>9 070 117</u>	<u>9 070 117</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början, Byggnad	-2 108 000	-1 884 949
-Årets avskrivning enligt plan, Byggnad	- 223 051	- 223 051
	<u>-2 331 051</u>	<u>-2 108 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 739 066</b>	<b>6 962 117</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 259	8 840
Förutbetalda Kabel-TV/Internet kostnader	7 111	7 931
	<u>16 370</u>	<u>16 771</u>

**Not 8 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	198 788	193 489
Handkassa	673	1 103
	<u>199 461</u>	<u>194 592</u>

Handwritten signature and initials, possibly 'THR' and 'MO'.

**Not 9 Långfristiga  
skulder**

Kreditgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld
Stadshypotek	127112	1,99 %	2022-01-30	1 023 550
Stadshypotek	241878	1,69 %	2022-12-01	1 950 000
Stadshypotek	393445	1,20 %	2025-12-30	1 510 000
Stadshypotek	393446	1,05 %	2024-12-30	1 025 322
Stadshypotek	398201	1,05 %	2025-01-30	764 270
Stadshypotek	460034	1,40 %	2022-03-07	107 101
				<b>6 380 243</b>

Lån 127112 bands om 2022-01-30 på 5 år till 1,34 % (med nytt lånenummer 480554).

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda  
intäkter**


	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	11 940	14 353
Förutbetalda medlemsavgifter	53 649	41 507
	<b>65 589</b>	<b>55 860</b>

  
OP

**Underskrifter**

Malmö den 2022-02-16

  
Simon Segerblom Rex  
Styrelseordförande

  
Sten Hjalmarsson  
Vice Ordförande

  
Lovisa Hilding Palm  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-02-16

  
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 2021 får härmed avge följande revisionsberättelse.

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

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 efter åtta månader 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 16 februari 2022



Linda Björk



Kaj Oldrup