

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

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 – 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

11R  
21  
JE  
LB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården i Malmö u p a, org. nr. 746000-1667, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	Vald vid årsmöte
Julia Eliasson	2019
Birgitta Lindholm	2019
Simon Segerblom Rex	2018

### Styrelsesuppleanter

Adam Eriksson	2019
Niklas Højman	2018

### Revisorer

Linda Björk	2016
Viktor Åkerlund	2019

### Revisorssuppleant

Kaj Oldrup	2020
------------	------

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

Årets taxeringsvärde	15 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 200 000 kr

### Verksamheten

Föreningen höll under året den ordinarie föreningsstämman 2020-02-27. Styrelsen har anordnat 11 protokollförda sammanträden under året.

11R  
BL  
JE LB

### **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 till 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. När det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning prövas dock SBC:s erbjudanden alltid mot andra alternativ.

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.

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 har under åren följts och även förekommit varpå 2020, liksom 2019, varit lugna år gällande renoveringar och underhåll. Styrelsen menar att projekten som genomfördes under 2018 är att se som ett tidigare genomförande av underhållsplanen än vad som framgår enligt plan. Risker för akuta underhållsåtgärder har successivt minskat.

11/1  
30  
JE LB

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 2020 höjde vi kallhyran med 4 %. Genom måttliga årliga höjningar (runt 4 %) 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. Ungefär hälften av lånesumman är bunden på olika tidslängd, resten är rörligt (90-dagarslån). Under 2020 har föreningen amorterat cirka 250 000 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 försäkringsskäl.

### **Övrigt**

Vid årsskiftet 2020-12-31 förekommer det en uthyrning av lägenhet i andrahand, och under verksamhetsåret 2020 har två lägenheter överlåtits.

11R  
R  
JE JB

## Flerårsöversikt

Belopp i '000 kr

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	643	629	606	605
Rörelseresultat	103	78	34	-37
Resultat efter finansiella poster	3	-14	-58	-112
Balansomslutning	7 175	7 408	7 597	5 867
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	724	711	692	681
Lån, kr/kvm	7 598	7 866	8 157	6 107

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	154 500	329 151	-13 658	469 993
Återföring fg års resultat		-13 658	13 658	0
Årets resultat			3 177	3 177
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 500</b>	<b>315 493</b>	<b>3 177</b>	<b>473 170</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	315 493
Årets resultat	3 177
Totalt	318 670
Förslag till disposition:	
Avsättning till Reparationsfond	3 177
Balanseras i ny räkning	315 493
Summa	318 670

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

11R  
BL  
JE  
LB

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	638 683	627 278
Övriga avgifter		4 100	1 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>642 783</b>	<b>629 078</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Lokalkostnader	3	-244 348	-263 960
Administrationskostnader	4	-39 400	-42 587
Personalkostnader	5	-32 638	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-223 051	-244 430
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-539 436</b>	<b>-550 977</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>103 348</b>	<b>78 101</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-100 171	-91 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 171</b>	<b>-91 759</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 177</b>	<b>-13 658</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 177</b>	<b>-13 658</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>3 177</b>	<b>-13 658</b>

11R  
ZC  
JE  
LB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	6 962 117	7 185 168
Summa materiella anläggningstillgångar		6 962 117	7 185 168
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 962 117</b>	<b>7 185 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 771	16 622
Övriga fordringar		1 426	1 375
Summa kortfristiga fordringar		18 197	17 997
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	194 592	205 046
Summa kassa och bank		194 592	205 046
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>212 789</b>	<b>223 043</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 174 906</b>	<b>7 408 211</b>

KIP

11R  
BL  
JE  
LB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		154 500	154 500
Summa bundet eget kapital		154 500	154 500
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		315 493	329 151
Årets resultat		3 177	- 13 658
Summa fritt eget kapital		318 670	315 493
<b>Summa eget kapital</b>		<b>473 170</b>	<b>469 993</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristiga	9	6 600 028	6 855 020
Summa långfristiga skulder		6 600 028	6 855 020
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		27 770	23 988
Övriga kortfristiga skulder		18 078	1 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	55 860	57 977
Summa kortfristiga skulder		101 708	83 198
<b>Summa skulder</b>		<b>6 701 736</b>	<b>6 938 218</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 174 906</b>	<b>7 408 211</b>

MOP  
11R  
BL  
JR  
LR



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		103 348	78 101
Avskrivningar		223 051	244 430
Erlagd ränta		- 100 171	- 91 759
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>226 227</b>	<b>230 772</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>			
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		- 149	3 667
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		- 51	3 697
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 782	- 30 902
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		16 845	- 113
Minskning(-)/ökning(+) av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		- 2 117	8 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 310</b>	<b>- 15 327</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		- 254 992	- 152 660
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>- 254 992</b>	<b>- 152 660</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		205 046	142 261
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>194 592</b>	<b>205 046</b>

11R  
JE BL  
LB

## 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).

#### Ändrade redovisningsprinciper

Detta är första årsredovisningen där BFNAR 2012:1 används. Föreningen har sedan tidigare tillämpat total komponentavskrivning.

<b>Tillämpade komponentavskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Elcentral, stamledning	20år	20år
Balkongdörrar	15år	15år
Varm- och kallvattenrör	40år	40år
Avloppsror (byte)	40år	40år
Avlopp (relining)	5år	5år
Balkonger, fasader	40år	40år
Fönster	25år	25år
Fjärrvärmväxlare	20år	20år
Grund, gård	30år	30år
Tak, fasad	40år	40år

### Not 2 Årsavgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Grundavgift	448 596	432 171
Avgift för TV & bredband	31 548	31 416
Avgift för uppvärmning	122 004	120 011
Avgift för elförbrukning	36 535	43 680
<b>Summa</b>	<b>638 683</b>	<b>627 278</b>

### Not 3 Lokalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El - föreningen	8 332	10 835
El - medlemmarna	36 535	42 791
Värme	110 956	116 196
Vatten och avlopp	29 591	25 398
Sophämtning	22 264	20 575
Trädgårdsskötsel	5 027	8 347
Övriga fastighetskostnader	0	6 250
Fastighetsavgift	15 708	15 107
Försäkringspremier	12 125	12 931
Förbrukningsinventarier	1 899	0
Reparationskostnader	1 910	5 530
	<b>244 348</b>	<b>263 960</b>

JE 11R  
80

**Not 4 Administrationskostnader**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kabel-TV	9 809	9 590
Bredband	21 780	21 780
Övriga förvaltningskostnader	2 077	2 843
Bankkostnader	1 784	1 784
Medlems- och föreningsavgifter	3 950	3 880
Övriga externa kostnader	0	2 710
	<u>39 400</u>	<u>42 587</u>

**Not 5 Personalkostnader**

	2020-12-31	2019-12-31
Löner till tjänstemän	2 997	0
Styrelsearvoden	21 999	0
Sociala avgifter	7 642	0
	<u>32 638</u>	<u>0</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-1 884 949	-1 640 519
-Årets avskrivning enligt plan, Byggnad	-223 051	-244 430
	<u>-2 108 000</u>	<u>-1 884 949</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>6 962 117</u>	<u>7 185 168</u>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 840	8 728
Förutbetalda Kabel-TV/Internet kostnader	7 931	7 894
	<u>16 771</u>	<u>16 622</u>

**Not 8 Kassa och bank**

JE 11R  
BL

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	193 489	204 552
Handkassa	1 103	494
	<b>194 592</b>	<b>205 046</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld
Stadshypotek	127112	1,99%	2022-01-30	1 034 294
Stadshypotek	241878	1,69%	2022-12-01	1 950 000
Stadshypotek	287289	1,40%	2021-03-04	219 445
Stadshypotek	316263	0,90%	2021-01-04	2 632 019
Stadshypotek	339253	1,50%	2021-02-01	764 270
				<b>6 600 028</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 353	11 314
Förutbetalda medlemsavgifter	41 507	46 663
	<b>55 860</b>	<b>57 977</b>

JE 11R  
Bl

**Underskrifter**

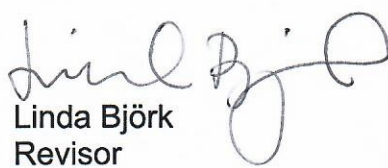
Malmö den 2021-02-11

  
Julia Eliasson  
Styrelseordförande

  
Birgitta Lindholm  
Vice Ordförande

  
Simon Segerblom Rex  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-02-17

  
Linda Björk  
Revisor

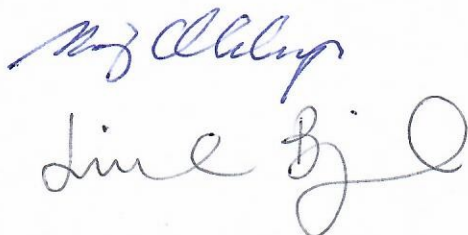
  
Kaj Oldrup  
Revisor

### Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 får härmed avge följande revisionsberättelse. Vi har granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingar, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret.

Vi tillstyrker att:

**att** den av oss påtecknade balansräkningen samt resultaträkningen fastställs,  
**att** årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt  
**att** styrelsen för verksamhetsåret beviljas ansvarsfrihet.



Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is 'M. Almqvist' and the second is 'Line Björk'.