

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SMÅLANDSGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2003-06-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| SANKT THOMAS 36 | 1983 | Lund |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950-1953 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 991 kvadratmeter, varav 1 991 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 13 | 6 | 4 | 1 |

Till fem av lägenheterna av typen 3 rok hör ett litet uthyrningsrum med pentry (egen dusch & toalett i trapphuset).

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal

Bastu

Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

| Åtgärd | År | Kommentar |
|--------------------------|------|---------------------------------------|
| Nya fönster (isolerglas) | 2007 | 7 fönster på översta våningsplanet |
| Nytt bastuaggregat | 2006 | Ommålning, nytt golv i bastutoaletten |
| Cykelställ under tak | 2002 | Tillbyggt |
| Innegård | 2002 | Nyplanteringar |
| Omputsning av fasad | 2001 | Omfogning av tegelfasad |
| Renovering av balkonger | 2001 | Inklusive nya räcken |
| Nytt hissmaskineri | 1996 | |
| Omläggning av tak | 1983 | |
| Rörstambyte | 1983 | Regelbunden stamspolning |
| Elstambyte | 1983 | Ombyggd mätarcentral 2003 |

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - egen regi

Övriga avtal

I egen regi:

- intern avräkning av hushållsel
- uthyrning av p-platser
- egen hemsida: www.sbc.se/smalandsgarden

Föreningen har Bredband-uppkoppling via comhem.se.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Max 2 år med godtagbara skäl, dvs att man sannolikt återvänder.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | | |
|---------------------|------------|------------------|
| Thomas Lundgren | Ordförande | |
| Lars-Erik Andersson | Ledamot | |
| Kerstin Fors | Ledamot | |
| Lea Kumpulainen | Ledamot | |
| Ingrid Gustavsson | Suppleant | |
| Lars-Erik Hammar | Suppleant | t.o.m 2007-04-23 |
| Michael Treschow | Suppleant | f.o.m 2007-04-23 |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Thomas Lundgren, Lars-Erik Andersson, Kerstin Fors, Lea Kumpulainen, Ingrid Gustavsson, Michael Treschow.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|-------------------------|------------------|
| Bertil Nilsson | Ordinarie Extern |
| Birthe Sjögren, Yrev AB | Suppleant Extern |

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Larsson, sammankallande, samt Lars Welinder.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-04-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har haft fortlöpande kontakt med Malmö Nation i ordningsfrågor. Styrelsen är genom ordföranden representerad i styrelsen för kvartersföreningen St. Thomas.

Föreningens medlemmar har haft en arbetsdag på våren och en på hösten för städning av gemensamma utrymmen och uppsnygning av gården, avslutades med gemensam lunch i gillestugan.

Under året har 7 fönster (kopplade båggar) på översta våningsplanet ersatts av nya fönster (isolerrutor). Fönster på översta våningsplanet är de mest utsatta eftersom de saknar det skydd som ovanliggande balkonger ger på övriga våningsplan.

Ny grundvattenpump har installerats i källaren.

Föreningens ekonomi

Under året har 50.000 kr amorterats. Föreningens likviditet är alltså god, storleksordningen 4 månadsavgifter.

På föreningens hemsida kan utvecklingen studeras av fjärrvärmen, vattenförbrukning, fastighetsel och hushållsel under de senaste fyra åren.

| Nyckeltal | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 533 | 533 | 592 | 623 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 4 643 | 4 668 | 4 816 | 4 917 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 51 | 43 | 43 | 38 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 83 | 100 | 84 | 88 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 12 | 12 | 20 | 19 |

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 3 431 |
| balanserad vinst före reservering/ianspråktagande | 78 586 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | <u>- 100 000</u> |
| | - 17 983 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

| | |
|---|--------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktagas | 40 125 |
| att i ny räkning överföres | 22 142 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

| RESULTATRÄKNING | | 2007 | 2006 |
|---|-------|------------------|------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 1 098 072 | 1 098 072 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 219 | 6 292 |
| | | 1 101 291 | 1 104 364 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -51 674 | -49 693 |
| Reparationer | | -47 096 | -571 |
| Periodiskt underhåll | | -40 125 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | -320 608 | -331 636 |
| Övriga driftskostnader | | -31 890 | -32 066 |
| Fastighetsskatt | | -61 600 | -77 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -59 450 | -60 908 |
| Personalkostnader | | -45 813 | -48 450 |
| Avskrivningar | | -67 133 | -67 133 |
| | | -725 389 | -667 456 |
| RÖRELSERESULTAT | | 375 902 | 436 908 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 2 185 | 1 994 |
| Räntekostnader | | -374 656 | -342 862 |
| | | -372 471 | -340 868 |
| ÅRETS RESULTAT | | 3 431 | 96 040 |

| BALANSRÄKNING | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 10 234 632 |
| Maskiner och inventarier | Not 4 | 10 301 765 |
| | | 0 |
| | 10 234 632 | 10 301 765 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats SBC | | 2 800 |
| | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 10 237 432 | 10 304 565 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Skattefordringar | | 47 894 |
| Övriga fordringar | | 32 494 |
| Förutbetalda kostnader | Not 5 | 5 634 |
| | | 4 888 |
| | | 23 636 |
| | 77 164 | 59 883 |
| KASSA OCH BANK | | |
| SBC klientmedel i SHB | | 480 274 |
| | 480 274 | 424 313 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 557 438 | 484 197 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 10 794 870 | 10 788 762 |

| BALANSRÄKNING | | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 954 826 | 954 826 |
| Fond för yttre underhåll | Not 7 | 375 000 | 275 000 |
| | | 1 329 826 | 1 229 826 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Ansamlad förlust | | -21 414 | -17 454 |
| Årets resultat | | 3 431 | 96 040 |
| | | -17 983 | 78 586 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 1 311 843 | 1 308 412 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | 9 193 706 | 8 997 958 |
| | | 9 193 706 | 8 997 958 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 8 | 50 000 | 295 748 |
| Leverantörsskulder | | 62 162 | 39 710 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 10 181 | 756 |
| Upplupna kostnader | Not 9 | 100 091 | 86 934 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 66 887 | 59 244 |
| | | 289 321 | 482 392 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 10 794 870 | 10 788 762 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | | 9 947 000 | 9 947 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

| | 2007 | 2006 |
|----------------------|------|------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,6% | 0,6% |
| Fasad | 0,6% | 0,6% |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| | 2007 | 2006 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Not 1 | | |
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 1 061 112 | 1 061 112 |
| Hysesintäkter | 36 960 | 36 960 |
| | 1 098 072 | 1 098 072 |

| | 2007 | 2006 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Not 2 | | |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| OVK | 966 | 0 |
| Hissbesiktning | 1 175 | 1 154 |
| Garage | 38 880 | 38 880 |
| Hiss | 5 772 | 4 841 |
| Förbrukningsmateriel | 4 881 | 4 818 |
| | 51 674 | 49 693 |

| | | |
|---------------------|---------------|------------|
| Reparationer | | |
| Tvättstuga | 573 | 0 |
| Bastu/pool | 853 | 0 |
| Lås | 3 540 | 0 |
| VVS | 15 721 | 0 |
| Elinstallationer | 2 959 | 0 |
| Tele/TV/porttelefon | 300 | 0 |
| Tak | 9 990 | 0 |
| Fasad | 462 | 0 |
| Gård | 1 757 | 571 |
| Vattenskada | 10 941 | 0 |
| | 47 096 | 571 |

| | 2007 | 2006 |
|--|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll | | |
| Fönster | 40 125 | 0 |
| | 40 125 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 101 836 | 84 852 |
| Värme | 165 968 | 198 406 |
| Vatten | 24 136 | 23 104 |
| Sophämtning | 28 157 | 25 274 |
| Grovsopor | 511 | 0 |
| | 320 608 | 331 636 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 13 815 | 14 302 |
| Kabel-TV/Satellit-TV | 18 075 | 17 764 |
| | 31 890 | 32 066 |
| Fastighetsskatt | 61 600 | 77 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kontorsmateriel | 0 | 602 |
| Revisionsarvode extern revisor | 5 900 | 5 900 |
| Styrelsemöten | 148 | 0 |
| Trivselkostnader (inne) | 1 775 | 1 569 |
| Förvaltningsarvode | 40 479 | 38 496 |
| Arvode SBC övrigt | 2 816 | 8 341 |
| Administration | 4 382 | 1 520 |
| Tidningar facklitteratur | 0 | 500 |
| Föreningsavgifter | 0 | 30 |
| Medlemsavgift SBC ek för | 3 950 | 3 950 |
| | 59 450 | 60 908 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har haft 1 anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 19 800 | 22 800 |
| Löner och arvoden | 15 840 | 15 840 |
| Sociala kostnader | 10 173 | 9 810 |
| | 45 813 | 48 450 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 52 690 | 52 690 |
| Förbättringar | 14 443 | 14 443 |
| | 67 133 | 67 133 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 725 389 | 667 456 |

| | 2007 | 2006 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 3 | | |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 11 800 858 | 11 800 858 |
| Utgående anskaffningsvärde | 11 800 858 | 11 800 858 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -1 499 093 | -1 431 960 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -67 133 | -67 133 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -1 566 226 | -1 499 093 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 10 234 632 | 10 301 765 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 380 000 | 380 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 15 600 000 | 9 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 9 400 000 | 6 400 000 |
| | 25 000 000 | 15 400 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 25 000 000 | 15 400 000 |
| | 25 000 000 | 15 400 000 |
| Not 4 | | |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 91 155 | 91 155 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 91 155 | 91 155 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -91 155 | -91 155 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -91 155 | -91 155 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 5 | | |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
| Försäkring | 17 577 | 16 458 |
| Otis / hisservice | 1 439 | 1 280 |
| ComHem | 4 620 | 4 514 |
| BR-förlaget | 0 | 250 |
| | 23 636 | 22 502 |

**Not 6
EGET KAPITAL**

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 954 826 | 0 | 0 | 954 826 |
| Fond för yttre underhåll enligt not | 375 000 | 100 000 | 0 | 275 000 |
| Summa bundet eget kapital | 1 329 826 | 100 000 | 0 | 1 229 826 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Ansamlad förlust | -21 414 | -100 000 | 96 040 | -17 454 |
| Årets resultat | 3 431 | 3 431 | -96 040 | 96 040 |
| Summa fritt eget kapital | -17 983 | -96 569 | 0 | 78 586 |
| Summa eget kapital | 1 311 843 | 3 431 | 0 | 1 308 412 |

2007

2006

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Reservering enligt stadgar | 100 000 | 95 000 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 375 000 | 275 000 |

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2007-12-31 | Belopp 2007-12-31 | Belopp 2006-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,60 % | 2 297 881 | 2 297 881 | Rörlig ränta |
| Stadshypotek AB | 4,40 % | 1 545 825 | 1 595 825 | 2007-10-30 |
| Stadshypotek AB | 4,12 % | 2 700 000 | 2 700 000 | 2009-09-30 |
| Stadshypotek AB | 3,18 % | 2 700 000 | 2 700 000 | 2008-09-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 9 243 706 | 9 293 706 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -50 000 | -295 748 | |
| | | 9 193 706 | 8 997 958 | |

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader el | 18 924 | 6 793 |
| Upplupna kostn extern revisor | 6 000 | 6 000 |
| Upplupna arvoden | 9 800 | 9 800 |
| Beräknade upplupna sociala avg | 2 918 | 2 573 |
| Bankavgift | 646 | 629 |
| Upplupna räntekostnader | 61 803 | 61 139 |
| | 100 091 | 86 934 |

LUND den / 2008

Thomas Lundgren

Lars-Erik Andersson

Kerstin Fors

Lea Kumpulainen

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Bertil Nilsson
Extern revisor