

Årsredovisning 2005

Bostadsrättsföreningen SMÅLANDSGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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 (3 rok) hör ett litet uthyrningsrum med pentry; dusch och toalett i trapphus.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Bastu
Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterats 2006 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1983	Delvis. Regelbunden stamspolning
Elstambyte	1983	Ombyggd mätarcentral 2003
Omputsning av fasad	2001	Omfogning av tegelfasad
Omläggning av tak	1983	
Renovering av balkonger	2001	Inklusive nya räcken
Nytt hissmaskineri	1996	
Cykelställ under tak	2002	Tillbyggt
Innegård	2002	Ny markbeläggning, nyplanteringar

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:
- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning
- Intern avräkning av hushållsel

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året inga överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Max 2 år med godtagbara skäl, dvs att man sannolikt återvänder.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Lundgren	Ordförande	
Lars-Erik Andersson	Ledamot	
Kerstin Fors	Ledamot	
Lea Kumpulainen	Ledamot	
Sofus Rabow	Ledamot	t.o.m 2005-04-18
Ingrid Gustavsson	Suppleant	fr.o.m. 2005-04-18
Lars Hammar	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Thomas Lundgren, Lars-Erik Andersson, Kerstin Fors, Lars Hammar.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bertil Nilsson	Ordinarie Extern
Torbjörn Nilsson	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Larsson sammankallande samt Lars Welinder.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-04-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har haft fortlöpande kontakt med Malmö Nation i ordningsfrågor. Styrelsen är genom ordförande 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 uppsnyggning av gården.

I bastun har väggar och tak målats, plastmattan i toalettutrymmet har ersatts av klinker. Detta och övrigt uppfärsningsarbete har utförts av frivilliga krafter. Nytt bastuaggregat har installerats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Den sekundärfläkt som frånluftsventilerar källaren och dess delutrymmen har ersatts med en ny. Utbyte av entrédörren mot gården är under övervägande. Föreningen har numera en egen hemsida: www.sbc.se/smalandsgarden

Föreningens ekonomi

Sedan det omfattande renoverings- och förnyelseprojektet genomförts har kostnaderna för periodiskt underhåll helt naturligt minskat. Detta i kombination med sänkta låneräntor har gjort att kassa-behållningen under senare år kommit att bli stor, dvs vi haft en viss överlikviditet. Som vi nu har minskat genom dels en sänkning av avgifterna med 10 %, dels amorteringar.

Mot bakgrund av att fastighetens förmögenhetsvärde är så mycket större än låneskulden är föreningen i hög grad kreditvärdig i händelse av oförutsett lånebehov.

	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	623	623	623
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 816	4 917	4 973	4 985
Elkostnad/kvm totalyta	43	38	17	20
Värmekostnad/kvm totalyta	84	88	106	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	21

Totalytan är 1 991 kvm, varav 1 991 kvm utgör bostadsrätter.
Kostnaden för el år 2004 och 2005 är inklusive hushållsel.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	138 716
balanserad vinst före reservering	33 830
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 95 000
	77 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	77 546
----------------------------	--------

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 213 852	1 275 276
Övriga rörelseintäkter		<u>787</u>	<u>5 898</u>
		1 214 639	1 281 174
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-55 176	-14 760
Reparationer		-8 589	-197 967
Periodiskt underhåll		-14 784	-70 363
Taxebundna kostnader		-318 088	-312 525
Övriga driftskostnader		-31 285	-29 670
Fastighetsskatt		-76 343	-75 686
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-53 123	-47 718
Personalkostnader		-49 120	-46 519
Avskrivningar		<u>-90 336</u>	<u>-90 334</u>
		-696 844	-885 542
RÖRELSERESULTAT		517 795	395 632
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 699	3 160
Räntekostnader		<u>-380 778</u>	<u>-424 007</u>
		-379 079	-420 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 716	-25 215
ÅRETS RESULTAT		138 716	-25 215

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	<u>10 368 898</u>	<u>10 459 234</u>
		10 368 898	10 459 234
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 371 698	10 462 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		33 151	33 808
Övriga fordringar		4 357	3 911
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>34 116</u>	<u>10 631</u>
		71 624	48 350
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		<u>561 994</u>	<u>575 275</u>
		561 994	575 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		633 619	623 625
SUMMA TILLGÅNGAR		11 005 317	11 085 659

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 6	180 000	85 000
		1 134 826	1 039 826
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-61 170	59 044
Årets resultat		138 716	-25 215
		77 546	33 830
SUMMA EGET KAPITAL		1 212 372	1 073 656
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	9 389 450	9 789 450
		9 389 450	9 789 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	200 000	0
Leverantörsskulder		44 865	45 191
Upplupna kostnader	Not 8	81 993	86 354
Förutbetalda avgifter och hyror		76 637	91 008
		403 495	222 553
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 005 317	11 085 659
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	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.

	2005	2004
Byggnader	0,6%	0,6%
Hissanläggning	10,0%	10,0%
Soprum/sophus	10,0%	10,0%
Fasad	0,6%	0,6%

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

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 179 012	1 241 076
Hysesintäkter	34 840	34 200
	1 213 852	1 275 276

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Hissbesiktning	1 130	1 106
Garage	38 800	0
Gård	190	0
Hiss	6 091	4 198
Förbrukningsmateriel	8 965	8 539
Fordon	0	917
	55 176	14 760

	2005	2004
Reparationer		
Tvättstuga	0	1 233
Bastu	1 415	0
Lås	776	0
VVS	0	61 904
Ventilation	2 174	72 000
Tele/TV/porttelefon	3 199	1 763
Hiss	0	61 067
Skadegörelse	1 025	0
	8 589	197 967
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	14 784	1 500
Värmeanläggning	0	18 125
Elinstallationer	0	35 863
Tak	0	14 875
	14 784	70 363
Taxebundna kostnader		
El	86 109	74 977
Värme	167 791	176 046
Vatten	39 770	37 658
Sophämtning	20 477	21 906
Renhållning	3 941	1 938
	318 088	312 525
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 706	13 013
Självrisk	0	7 700
Föräkringsersättning	0	-46 546
Avgäld	0	38 880
Kabel-TV	17 579	16 623
	31 285	29 670
Fastighetsskatt	76 343	75 686
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	897	0
Revisionsarvode extern revisor	5 900	5 900
Trivselkostnader (inne)	1 506	0
Studieverksamhet	230	0
Förvaltningsarvode	37 194	35 990
Arvode SBC övrigt	0	1 875
Administration	3 196	0
Tidningar facklitteratur	250	0
Avgift till organisationer	3 950	3 950
Övriga driftskostnader	0	3
	53 123	47 718

	2 005	2 004
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft 1 anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	22 400	20 600
Löner och arvoden	15 840	15 840
Sociala kostnader	10 880	10 079
	49 120	46 519
Avskrivningar		
Byggnad	52 690	52 690
Förbättringar	37 646	37 644
	90 336	90 334
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	696 844	885 542

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början 11 800 858 11 800 858

Utgående anskaffningsvärde 11 800 858 11 800 858

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början -1 341 624 -1 251 290

Årets avskrivningar enligt plan -90 336 -90 334

Utgående avskrivning enligt plan -1 431 960 -1 341 624

Planenligt restvärde vid årets slut

10 368 898 10 459 234

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 380 000 380 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad 9 000 000 9 000 000

Taxeringsvärde mark 6 400 000 6 400 000

15 400 000 15 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder 15 400 000 15 400 000

15 400 000 15 400 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

2005-12-31 2004-12-31

Fjärrvärme 9 006 0

Hisservice 1 227 0

Kabel TV 4 436 4 388

SBC årsavgift 3 950 3 950

Otis 0 1 197

Försäkring 15 497 1 096

34 116 10 631

**Not 5
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			954 826
Fond för yttre underhåll Not 6	180 000	95 000		85 000
Summa bundet eget kapital	1 134 826			1 039 826
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-61 170	-95 000	-25 215	59 044
Årets resultat	138 716		25 215	-25 215
Summa fritt eget kapital	77 546			33 830
Summa eget kapital	1 212 372			1 073 656

Not 6	2005	2004
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	85 000	0
Reservering enligt stadgar	95 000	85 000
Vid årets slut	180 000	85 000

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Stadshypotek AB	2,60%	2 393 625	2 393 625	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	5,66%	1 795 825	1 995 825	2007-10-30
Stadshypotek AB	3,37%	2 700 000	2 700 000	2008-10-30
Stadshypotek AB	3,18%	2 700 000	2 700 000	2006-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 589 450	9 789 450	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	0	
		9 389 450	9 789 450	

Not 8

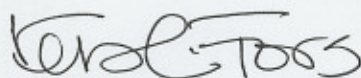
UPPLUPNA KOSTNADER

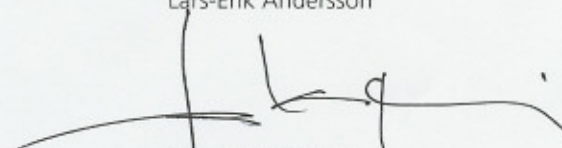
	2005-12-31	2004-12-31
El	8 980	0
Revisionsarvode	6 000	6 000
Bankavgift	354	0
Styrelsearvode	11 000	10 000
Sociala avgifter	3 571	2 800
Räntor	52 088	67 554
	81 993	86 354

LUND den 3 / 4 2006



Thomas Lundgren


Lars-Erik Andersson


Kerstin Fors


Lea Kumpulainen

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 / 4 2006


Bertil Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Enligt jag lämna följande

Legenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården
lämnande revisionsberättelse för år 2005.

Revisors årsredovisning, genom-
gått granskning om föreningens ekonomi,
granskningsåtgärder, som ansetts

Jag har granskat föreningens räkenskaper,
gått protokoll och andra handlingar, som
när och förvaltning samt i övrigt
erforderliga.

Jag till amnärkning beträffande redovisnings-
lag, inventering av dess tillgångar eller eljest be-
räknings angelägenheter.

Min granskning har inte givit
handlingarna, föreningens
träffande förvaltning

Stämman

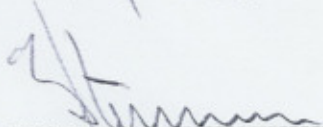
Jag tillstyrker

Revisors årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna

Revisors års överskott i enlighet med styrelsens förslag i förvaltnings-
berättelsen samt

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2005.

Björred den 11/4 -06



Bertil Nilsson