

Årsredovisning 2004

Bostadsrättsföreningen SMÅLANDSGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2004.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens regi upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1981-12-09 och nuvarande stadgar antogs vid årsstämman 2003-04-22.

Fakta om fastigheten

Fastigheten betecknas SANKT THOMAS 36, Lunds kommun. Den förvärvades 1983 och byggdes då om till ett flerbostadshus från att ha varit ett studentbostadshus, ursprungligen uppfört 1950-1953 och ritat av arkitekt Hans Westman.

2001-2002 genomfördes ett omfattande renoverings- och förnyelseprojekt avseende huvudsakligen ytterväggar (omfogning), balkonger och innergården.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och gäller för en 10-årsperiod.

Föreningen upplåter 25 lägenheter i 6 våningsplan.

Lägenhetsfördelning: 1 rok (1 st), 2 rok (13 st), 3 rok (6 st) 4 rok (4 st), 5 rok (1 st).

Till fem av lägenheterna (3 rok) hör ett litet uthyrningsrum med pentry (eget duschrumb i trapphus).

Lägenhetsförråd i källare. Fjärrvärme.

Total lägenhetsyta: 1991 m².

Lägenheterna är anslutna till internet via kabel-TV (comhem).

Gemensamhetsanläggningar: tvättstuga, klädvårdsrum, möteslokal, bastu.

Gårdsmiljö: gårdsentré, cykelställ under tak, planteringar, spaljéer, sophus.

Medlemmar

Under året har överlåtits sex lägenheter; lgh nr 12, 24, 31, 41, 54 och 65.

Samtliga 9 p-platser som föreningen hyr av Malmö Nation är uthyrda till föreningsmedlemmar. För närvarande står två medlemmar på kölistan.

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

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Organisation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Erik Andersson
Kerstin Fors
Thomas Lundgren
Sofus Robow

Suppleanter har varit Lars Hammar och Lea Kumpulainen.

Styrelsen har inom sig fördelat arbetet enligt följande:

Thomas Lundgren. Ordförande. Allmänna och ekonomiska frågor. Bilplatser.
Kerstin Fors: Medlemsärenden: överlåtelser, pantförskrivningar, andrahandsuthyrningar.
Lars Erik Andersson: Fastighetens skötsel: tillsyn, reparationer och service.
Sofus Rabow: Ekonomisk förvaltning.

Föreningens revisor har varit civilekonom Bertil Nilsson med Per-Anders Mårdh som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Kerstin Larsson och Lars Welinder.

SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) har på föreningens uppdrag skött den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen kan följa föreningens resultat- och balansräkning dag för dag via inloggning på SBC:s hemsida.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2004. Styrelsen har haft 9 protokollförda möten. Styrelsen har haft fortlöpande kontakt med Malmö Nation i ordningsfrågor. Styrelsen är representerad i styrelsen för kvartersföreningen St. Thomas.

Föreningens medlemmar har haft två gemensamma arbetsdagar för städning av gemensamma utrymmen och uppsnygning av gården.

Vid en extra föreningsstämma den 23 februari 2004 antogs styrelsens förslag om övergång till gemensam el. Den 26 mars installerades den nya huvudmätaren varvid ett internt debiteringssystemet trädde i kraft, vilket i korthet innebär att den del av lägenheternas totalförbrukning som motsvarar lägenhetens andelstal ingår som förutbetald el i månadsavgiften.

De av föreningen övertagna elmätarna används för periodvisa avräkningar av den individuella elförbrukningen enligt principen nollsummespel.

Avtal har slutits med Lunds Energiverk om att binda elpriset (den rörliga energidelen) på 5 år till 32,9 öre/KWh.

Övergången till gemensam el har medfört en årlig besparing på ca 20.000 kr i abonnemangskostnader, detta till en engångskostnad av 35.800 kr (ombyggnad av elcentral).

Frånluftsventilationen har effektiviserats genom byte av fläkt (elsnål, tystgående) och installation av modern reglerutrustning.

Värmeväxlaren i undercentralen har byggts om så att tappvarmvattnet enbart värms av fjärrvärme. Därigenom har vi kunnat skrota det hopplöst ineffektiva värmepumpsystemet på vinden och likaså tappvarmvattenackumulatorerna i undercentralen, vilka utgjort potentiella härdar för legionellabakterier.

I en av lägenheterna sprack tidigt i våras toalettstolens vattencistern med följd att delar av lägenheten vattenskadades liksom underliggande lägenheter. Kostnaderna för att åtgärda skadorna täcktes av fastighetsförsäkringen. Eftersom frekvensen spruckna vattencisterner hade ökat oroväckande, har styrelsen i preventivt syfte låtit byta ut samtliga äldre cisterner. De som så önskade, kunde få hela toalettstolen utbytt om man själv stod för merkostnaden. Ersättningscisterner (porcelain) tillhandhölls av fabrikanten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade underhållsarbeten

Bland de åtgärder som är planerade att utföras under 2005 kan nämnas byte av entrédörr mot gården, sanering och viss upprustning av bastuutrymmet.

Föreningens ekonomi

Ett av lånen (det med högst ränta) har amorterats med 112 500 kr.
Omförhandling hösten 2004 av delar av lånen har lett till minskade kapitalkostnader, vilket gjort det möjligt att för år 2005 sänka hyran med 5 %.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Taxeringsvärdet är 15 400 000 kr och våra långsiktiga skulder är 9.789.450 kr. Föreningen är således i hög grad kreditvärdig i händelse av oförutsett lånebehov.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår förutom egendomsförsäkring även bl a ansvarsförsäkring för styrelsen.

Nyckeltal	2004	2003	2002	2001
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	623	623	623	623
Lån/kvm bostadsrättsyta	4917	4973	4985	4996
Elkostnad/kvm totalyta	38	17	20	11
Värmekostnad/kvm totalyta	88	106	86	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	21	21

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-25 215 kr
balanserad vinst	54 044 kr
reservering till fond för yttre underhåll enl uhplan:	-85 000 kr
ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt uhplan:	90 000 kr
	33 829 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Att i ny räkning överföres 33 829 kr

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2004

2003

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

1 275 276
5 898

1 275 876
4 351

1 281 174

1 280 227

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader
Reparationer
Periodiskt underhåll
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetskatt
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

Not 2

-14 760
-197 967
-70 363
-312 525
-29 670
-75 686
-47 718
-46 519
-90 334

-21 797
-68 517
-
-305 235
-66 383
-75 030
-44 364
-41 815
-90 334

-885 542

-713 475

RÖRELSERESULTAT

395 632

566 752

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader

3 160
-424 007

5 590
-534 937

-420 847

-529 347

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-25 215

37 405

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

Not 6

-

-50 000

-

-50 000

ÅRETS RESULTAT

-25 215

-12 595

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	10 459 234	10 549 568
		10 459 234	10 549 568
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 462 034	10 552 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		-	2
Skattefordringar		33 808	34 464
Övriga fordringar		3 911	3 382
Förutbetalda kostnader	Not 4	10 631	6 055
		48 350	43 903
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		575 275	569 263
		575 275	569 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		623 625	613 166
SUMMA TILLGÅNGAR		11 085 659	11 165 534

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2004	2003
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		954 826	954 826
Föreningens reparationsfond		85 000	-
		1 039 826	954 826
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		59 044	66 639
Årets resultat		-25 215	-12 595
		33 830	54 044
SUMMA EGET KAPITAL		1 073 656	1 008 870
AVSÄTTNINGAR	Not 6		
Föreningens reparationsfond		-	90 000
		-	90 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	9 789 450	9 902 000
		9 789 450	9 902 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		45 191	15 589
Upplupna kostnader	Not 8	86 354	107 036
Förutbetalda avgifter och hyror		91 008	42 039
		222 553	164 664
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 085 659	11 165 534
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, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

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.

	2004	2003
Byggnad	0,6%	0,6%
Hissanläggning	10,0%	10,0%
Soprum/sophus	10,0%	10,0%
Fasadrenovering	0,6%	0,6%

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

	2004	2003
NOT 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 241 076	1 241 076
Hysesintäkter	34 200	34 800
	1 275 276	1 275 876
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
OVK	-	5 453
Hissbesiktning	1 106	1 089
Kostnader gemensam gård	-	999
Hiss	4 198	2 908
Förbrukningsmateriel	8 539	10 841
Fordonskostnader	917	507
	14 760	21 797
Reparationer		
Tvättstuga	1 233	6 748
Portar	-	2 948
VVS	61 904	6 344
Värmeanläggning	-	48 913
Ventilation	72 000	-
Tele/TV/porttelefon	1 763	-
Hiss	61 067	986
Fönster	-	2 578
	197 967	68 517

	2004	2003
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	1 500	-
Värmeanläggning	18 125	-
Elinstallationer	35 863	-
Tak	14 875	-
	70 363	-
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	74 977	34 179
Värmekostnader	176 046	211 502
Vattenkostnader	37 658	38 140
Sophämtning	21 906	19 563
Renhållning	1 938	1 851
	312 525	305 235
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 013	11 501
Självrisk	7 700	-
Försäkringsersättning	-46 546	-
Avgäld	38 880	38 880
Kabel-TV	16 623	16 002
	29 670	66 383
Fastighetskatt	75 686	75 030
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	5 900	5 900
Föreningskostnader	-	500
Förvaltningsarvode	35 990	31 829
Arvode SBC övrigt	1 875	-
Administration	-	1 685
Avgift till organisationer	3 950	3 950
Övriga driftskostnader	3	500
	47 718	44 364
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft 1 deltidsanställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 600	18 150
Löner och arvoden	15 840	14 760
Sociala kostnader	10 079	8 905
	46 519	41 815
Avskrivningar		
Byggnad	52 690	52 690
Förbättringar	37 644	37 644
	90 334	90 334
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	885 542	713 475

NOT 3	2004	2003
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	-1 251 290	-1 160 956
Årets avskrivningar enligt plan	-90 334	-90 334
Utgående avskrivning enligt plan	-1 341 624	-1 251 290
Planenligt restvärde vid årets slut	10 459 234	10 549 568
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	10 608 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	4 398 000
	15 400 000	15 006 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	15 400 000	15 006 000

NOT 4	2004-12-31	2003-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar	1 096	961
Otis	1 197	1 032
ComHem	4 388	4 062
SBC	3 950	-
	10 631	6 055

**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
Föreningens reparationsfond	85 000	85 000		
Summa bundet eget kapital	1 039 826	85 000		954 826
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	59 044	5 000	-12 595	66 639
Årets resultat	-25 215		12 595	-12 595
Summa fritt eget kapital	33 830			54 044
Summa eget kapital	1 073 656			1 008 870

Föreningens reparationsfond (90 000 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

	2004	2003
NOT 6		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	90 000	40 000
Årets avsättning	-	50 000
Omföring till eget kapital	-90 000	-
Vid årets slut	-	90 000

BUNDET EGET KAPITAL		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	-	-
Omföring från avsättningar	90 000	-
Årets reservering	85 000	-
Årets ianspråktagande	-90 000	-
Vid årets slut	85 000	-

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	5,48%	2 393 625	2 455 000	2005-10-30
Stadshypotek AB	5,66%	1 995 825	2 047 000	2007-10-30
Stadshypotek AB	2,60%	2 700 000	2 700 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,37%	2 700 000	2 700 000	2006-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 789 450	9 902 000	

	2004-12-31	2003-12-31
NOT 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Låneräntor	67 554	81 082
Revisionsarvode	6 000	6 000
Styrelsearvoden	10 000	8 700
Sociala avgifter	2 800	2 420
El	-	5 625
Vatten	-	3 209
	86 354	107 036

LUND den 14/3 2005


Karl Lars-Erik Andersson


Kerstin Fors


Thomas Fredrik Lundgren


Sofus Lennart Andreas Rabow

Min revisionsberättelse har avgivits den 14/3 2005


Bertil Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2004.

Jag har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder, som ansetts erforderliga.

Min granskning har inte givit anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter.


Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna

behandlar årets underskott i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2004.

Bjärred den 14/3 - 05



Bertil Nilsson