

Årsredovisning 2003

Bostadsrättsföreningen SMÅLANDSGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2003.

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 innergård.

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 duschrum 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 tre lägenheter, varav två avser endast internt ändrade ägarförhållanden.

Samtliga (9) p-platser som föreningen hyr av Malmö Nation är uthyrda till föreningsmedlemmar.

För närvarande står en föreningsmedlem 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 Rabow

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: överlåtelse, 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 Birgitta Gunnarsson.

SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) har på föreningens uppdrag skött den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen kan sedan en tid bl a följa resultat- och balansräkningen dag för dag genom inloggning på internet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2003 varvid föreningens nya stadgar slutgiltigt antogs. Styrelsen har hållit kontinuerlig kontakt och haft 9 protokollförda möten. Styrelsen har fortlöpande kontakt med Malmö Nation i ordningsfrågor. Styrelsen har också en representant i kvartersföreningen St. Thomas.

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

Plattvärmväxlaren för fjärrvärmn har bytts ut och ett nytt reglersystem har installerats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid en extra föreningsstämma den 23 februari 2004 antogs styrelsens förslag om övergång till gemensam el. Den 26 mars installerades den nya huvudmätaren varvid det interna debiteringssystemet trädde i kraft, vilket i korthet innebär att den del av lägenheternas totalförbrukning som motsvarar lägenhetens andelstal ingår som förutbetalad el i månadsavgiften. De av föreningen övertagna elmätarna används för periodvisa avräkningar av den individuella elförbrukningen enligt principen ett nollsummespel.

Styrelsen har antagit Lunds Energis anbud att bygga om värmeväxlaren i undercentralen så att tappvarmvattnet enbart värms av fjärrvärmen. Därmed kan vi montera ner det ineffektiva värmepumpsystemet på vindsvåningsplanet och skrota tappvarmvattenackumulatorerna i undercentralen, vilka av expertis numera betraktas som potentiella härdar för legionellabakterier.

Föreningens ekonomi

Omförhandling hösten 2003 av delar av lånen har lett till minskade kapitalkostnader, vilket gjort det möjligt att utan hyreshöjning 2004 finansiera bl a

- ombyggnad av elcentral, ventilationssystem och system för varmvattenberedning
- fastighetens totala elkostnad inklusive hushållselen.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Likviditeten motsvarar tre månaders hyresintäkter. Taxeringsvärdet är 15 006.000 kr och våra långsiktiga skulder 9 902.000 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.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel behandlas enligt följande:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Balanserad vinst | 66 639 |
| <u>Årets resultat</u> | <u>- 12 595</u> |
| Balanseras i ny räkning | 54 044 |

RESULTATRÄKNING**1 JANUARI - 31 DECEMBER****2003****2002****RÖRELSENS INTÄKTER**

| | | | |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 1 275 876 | 1 275 996 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 351 | 3 602 |
| | | <u>1 280 227</u> | <u>1 279 598</u> |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-----------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel | Not 2 | -21 797 | -13 261 |
| Reparationer | | -68 517 | -4 541 |
| Periodiskt underhåll | | - | -575 149 |
| Taxebundna kostnader | | -305 235 | -278 080 |
| Övriga driftskostnader | | -66 383 | -65 596 |
| Fastighetsskatt | | -75 030 | -75 030 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -44 364 | -47 426 |
| Personalkostnader | | -41 815 | -46 085 |
| Avskrivningar | | -90 334 | -90 334 |
| | | <u>-713 475</u> | <u>-1 195 501</u> |

RÖRELSERESULTAT**566 752****84 097****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

| | | | |
|----------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter | | 5 590 | 11 720 |
| Räntekostnader | | -534 937 | -564 211 |
| | | <u>-529 347</u> | <u>-552 491</u> |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**37 405****-468 394****BOKSLUTSDISPOSITIONER**

| | | | |
|-----------------------------|-------|----------------|----------------|
| Föreningens reparationsfond | Not 7 | -50 000 | -40 000 |
| | | <u>-50 000</u> | <u>-40 000</u> |

ÅRETS RESULTAT**-12 595****-508 394**

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2003

2002

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 3

10 549 568

10 639 902

10 549 568

10 639 902

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC

2 800

2 800

2 800

2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

10 552 368

10 642 702

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

2

3 650

Skattefordringar

34 464

34 464

Övriga fordringar

3 382

3 141

Förutbetalda kostnader

6 055

9 854

Not 5

43 903

51 109

KASSA OCH BANK

SBC klientmedel i SHB

569 263

400 147

569 263

400 147

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

613 166

451 256

SUMMA TILLGÅNGAR

11 165 534

11 093 958

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

Not 6

954 826 954 826

954 826 954 826**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst

66 639 575 033

Årets resultat

-12 595 -508 394**54 044 66 639****SUMMA EGET KAPITAL****1 008 870 1 021 465****AVSÄTTNINGAR**

Föreningens reparationsfond

Not 7

90 000 40 000**90 000 40 000****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 8

9 902 000 9 924 500**9 902 000 9 924 500****KORTFRISTIGA SKULDER**

Leverantörsskulder

15 589 8 019

Upplupna kostnader

107 036 70 219

Förutbetalda avgifter och hyror

42 039 29 755**164 664 107 993****SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****11 165 534 11 093 958****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 används som föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

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.

| | 2003 | 2002 |
|-----------------|-------|-------|
| Byggnad | 0,6% | 0,6% |
| Hissanläggning | 10,0% | 10,0% |
| Soprum/sophus | 10,0% | 10,0% |
| Fasadrenovering | 0,6% | 0,6% |

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar. 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.

| | 2003 | 2002 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| NOT 1 | | |
| ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER | | |
| Årsavgifter | 1 241 076 | 1 241 076 |
| Hyresintäkter | 34 800 | 34 920 |
| | 1 275 876 | 1 275 996 |
| NOT 2 | | |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetsskötsel och städning | | |
| OVK | 5 453 | 3 979 |
| Hissbesiktning | 1 089 | 1 051 |
| Störningsjour och larm | - | 1 958 |
| Kostnader gemensam gård | 999 | - |
| Hiss | 2 908 | 1 780 |
| Förbrukningsmateriel | 10 841 | 4 493 |
| Fordonskostnader | 507 | - |
| | 21 797 | 13 261 |

| | 2003 | 2002 |
|---|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Tvättstuga | 6 748 | 157 |
| Portar | 2 948 | 1 218 |
| VVS | 6 344 | 1 051 |
| Värmeanläggning | 48 913 | - |
| Tele/TV/porttelefon | - | 150 |
| Hiss | 986 | 986 |
| Fönster | 2 578 | - |
| Gård | - | 308 |
| Skador | - | 458 |
| Skadegörelse | - | 213 |
| | 68 517 | 4 541 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Fönster | - | 179 934 |
| Markanläggning | - | 513 227 |
| lanspråktagande föreningens reparationsfond | - | -118 012 |
| | | 575 149 |
| Taxebundna kostnader | | |
| Elkostnader | 34 179 | 39 958 |
| Värmekostnader | 211 502 | 171 479 |
| Vattenkostnader | 38 140 | 40 892 |
| Sophämtning | 19 563 | 19 190 |
| Renhållning | 1 851 | 6 561 |
| | 305 235 | 278 080 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 11 501 | 11 002 |
| Avgäld | 38 880 | 38 880 |
| Kabel-TV | 16 002 | 15 714 |
| | 66 383 | 65 596 |
| Fastighetsskatt | 75 030 | 75 030 |
| Övriga förvaltnings och rörelsekostnader | | |
| Revisionsarvode (extern revisor) | 5 900 | 5 900 |
| Föreningskostnader | 500 | - |
| Förvaltningsarvode | 31 829 | 30 084 |
| Administration | 1 685 | 7 218 |
| Tidningar, tidskrifter och facklitteratur | - | 244 |
| Avgift till organisationer | 3 950 | 3 980 |
| Övriga driftskostnader | 500 | - |
| | 44 364 | 47 426 |

| | 2003 | 2002 |
|--|-------------------|-------------------|
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har haft 1 deltidsanställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 18 150 | 21 850 |
| Löner och arvoden | 14 760 | 14 400 |
| Sociala kostnader | 8 905 | 9 835 |
| | 41 815 | 46 085 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 52 690 | 52 690 |
| Förbättringar | 37 644 | 37 644 |
| | 90 334 | 90 334 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 713 475 | 1 195 501 |
| 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 | | |
| Vid årets början | -1 160 956 | -1 070 622 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -90 334 | -90 334 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -1 251 290 | -1 160 956 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 10 549 568 | 10 639 902 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 380 000 | 380 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 10 608 000 | 10 608 000 |
| Taxeringsvärde mark | 4 398 000 | 4 398 000 |
| | 15 006 000 | 15 006 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 15 006 000 | 15 006 000 |
| | 2003 | 2002 |
| NOT 4 | | |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 91 155 | 91 155 |
| Utgående anskaffningsvärde | 91 155 | 91 155 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -91 155 | -91 155 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -91 155 | -91 155 |

NOT 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | 03-12-31 | 02-12-31 |
|------------------|--------------|--------------|
| Länsförsäkringar | 961 | 927 |
| Otis | 1 032 | 986 |
| Com Hem | 4 062 | 3 991 |
| SBC | - | 3 950 |
| | <u>6 055</u> | <u>9 854</u> |

NOT 6

EGET KAPITAL

| | 2003 | Enligt stämmans beslut | 2002 |
|----------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | <u>954 826</u> | | <u>954 826</u> |
| | 954 826 | | 954 826 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | 66 639 | -508 394 | 575 033 |
| Årets resultat | <u>-12 595</u> | <u>508 394</u> | <u>-508 394</u> |
| | 54 044 | 0 | 66 639 |
| Summa eget kapital | 1 008 870 | 0 | 1 021 465 |

NOT 7

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

| | | |
|------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 40 000 | 130 949 |
| Årets avsättning | 50 000 | 40 000 |
| lanspråkstagande | - | -118 012 |
| Vid årets slut | <u>90 000</u> | <u>40 000</u> |

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|--|-----------|------------------|------------------|--------------------------|
| | 03-12-31 | 03-12-31 | 02-12-31 | |
| Stadshypotek AB | 5,48% | 2 455 000 | 2 477 500 | 05-10-30 |
| Stadshypotek AB | 5,66% | 2 047 000 | 2 047 000 | 07-10-30 |
| Stadshypotek AB | 3,35% | 2 700 000 | 2 700 000 | rörlig ränta |
| Stadshypotek AB | 3,74% | 2 700 000 | 2 700 000 | 04-10-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | <u>9 902 000</u> | <u>9 924 500</u> | |

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

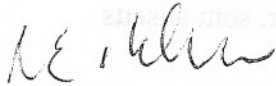
| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <u>9 902 000</u> | <u>9 924 500</u> |
|--|------------------|------------------|

NOT 9

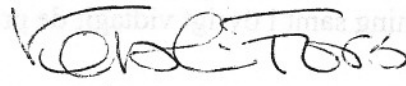
UPPLUPNA KOSTNADER

| | 03-12-31 | 02-12-31 |
|------------|----------|----------|
| El | 5 625 | 6 369 |
| Vatten | 3 209 | 3 450 |
| Revisor | 6 000 | 6 000 |
| Arvode | 8 700 | 9 750 |
| Soc avg | 2 420 | 2 712 |
| Låneräntor | 81 082 | 41 938 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 107 036 | 70 219 |

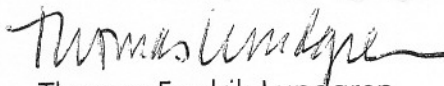
Lund den 13/3 2004



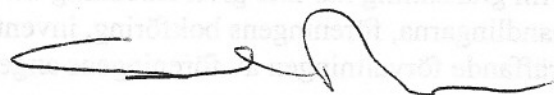
Karl Lars-Erik Andersson



Kerstin Fors



Thomas Fredrik Lundgren



Sofus Lennart Andreas Rabow

Min revisionsberättelse har avgivits den 10/3 - 2004

Bertil Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2003.

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.

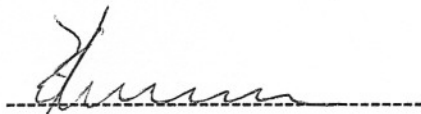
Jag tillstyrker att föreningsstämman

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 2003.

Bjärred den 10/3 -04



Bertil Nilsson