

Styrelsen för Brf Smålandsgården får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2001.

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
RESULTATRÄKNING	6
BALANSRÄKNING	7
NOTER, REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER	9
REVISIONSBERÄTTELSE	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 1 JANUARI - 31 DECEMER

Föreningen befinner sig mitt i en intensiv investeringsperiod. Under 2001 genomförde vi en omfattande fasadrenovering av huset. I år har vi påbörjat två stora underhållsarbeten, förnyelse av gården och ommålning av fönster- och dörrpartier.

Fasadrenoveringen medförde en rad störningar för alla boende i huset. Även de arbeten som nyligen igångsatts kommer att innebära vissa olägenheter.

Trots detta har vi inom styrelsen känt ett starkt stöd från medlemmarna för utförda och planerade åtgärder för husets underhåll.

Det är styrelsens mening att dessa olika investeringar medför en värdehöjning av huset samtidigt som kvalitén i boendet ökar.

1. Organisation

Styrelsen har bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Lars Erik Andersson
Kerstin Fors
Lars Gunnarsson
Thomas Lundgren

Suppleanter:

Annika C. Papaspiropoulos
Sofus Rabow.

Styrelsen har utsett Lars Gunnarsson som ordförande och fördelat ansvarsområden enligt följande:

Lars Gunnarsson: Allmänna och ekonomiska frågor
Kerstin Fors: Medlemsärenden
Lars Erik Andersson: Fastighetens skötsel och tillsyn
Thomas Lundgren: Bilplatser

Revisor har varit civilekonom Bertil Nilsson med Lea Kumpulainen som suppleant.

Valberedningen har bestått av Lea Kumpulainen och Kerstin Larsson.

2. Verksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2001 med information om bl a långsiktigt underhållsarbete.

Styrelsen har hållt kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor och haft 11 protokollförda möten. Därutöver har styrelsen haft fortlöpande kontakt med representanter för Malmö Nation och för Brf Vallgården.

I den ekonomiska förvaltningen har styrelsen biträtts av SBC Bostad AB i Malmö med Eva Brorson som förvaltare. Kontakterna med förvaltare och övrig personal på SBC Bostad AB har Lars Gunnarsson svarat för.

Styrelsen har under 2001 beviljat överlåtelser av fyra lägenheter: nr 14, nr 23, nr 44 och nr 65. Dessutom har en andrahandsuthyrning beviljats.

Det utförda underhållsarbetet har liksom det nu pågående letts av en arbetsgrupp inom styrelsen bestående av Lars Gunnarsson, Lars Erik Andersson och Thomas Lundgren.

I projektering, upphandling och utförande av fasadrenoveringen har gruppen haft Ulf Larsson, Konstruera AB, som konsult. Denne har också deltagit i förberedelser för pågående underhållsarbeten och kommer även att medverka i deras genomförande. I projektering av gårdens förnyelse har dessutom Bengt Persson, Landskapsarkitekterna i Lund AB, medverkat.

Föreningens medlemmar har deltagit i en arbetsdag för städning av gemensamma utrymmen och skötseln av gården.

3. Förbättringar

Fasadrenoveringen har främst omfattat omfogning av tegelfasader, reparation av balkongplattor och montering av nya balkongräcken. Arbetet har genomförts med ByggCompagniet i Malmö AB som totalentreprenör. Den sammanlagda kostnaden för fasadrenoveringen uppgår till 2.407.119:-.

Till totalentreprenör för gårdens förnyelse har antagits MGA Markbyggnadsgruppen AB till en kostnad av 335.000:- exklusive moms. Arbetet innefattar bl a nytt dagvattensystem, tillbyggnad av cykelskjul, renovering av uteplatser, nytt plank och nya spaljéer samt nya plattor på gångtor.

Ommålningen av yttre fönster- och dörrpartier kommer att utföras av Sandå Projekt Måleri AB. En särskild kontrollplan skall tas fram för arbetets genomförande. Kostnaden för entreprenaden uppgår till 128.000:- exklusive moms.

I anslutning till att måleriarbetet utförs kommer enskilda medlemmar att ges möjlighet att för egna medel utnyttja entreprenörens målare för invändig ommålning av fönster- och dörrpartier.

4. Stadgeändring

Till föreningsstämman 2002 kommer styrelsen att lägga ett förslag på nya stadgar för föreningen. Förslaget är en omarbetad version av SBC:s nuvarande mönsterstadgar, som anpassats efter vissa önskemål från styrelsen.

Inom styrelsen har vi bl a sett det som motiverat att införa en ny regel om att avsättning till yttre fond i fortsättningen skall ske utifrån en fastställd underhållsplan. Den gällande regeln om avsättning med minst 1 % av taxeringsvärdet skapar enligt vår mening ett alltför starkt beroende av växlingar i detta.

5. Ekonomi

För att finansiera fasadrenoveringen har föreningen upptagit ett lån om 2.500.000:- i Stadshypotek med en ränta på 5.48 % under fyra år. Som säkerhet för detta lån uttogs en inteckning i fastigheten, vilket medfört en ökning av fastighetens inteckningar från 8.217.000:- till 9.947.000:-.

Kostaderna för gårdens förnyelse och ommålningen av fönster- och dörrpartier kommer att betalas med föreningens eget rörliga kapital, vilket har tillväxt successivt de senaste åren på grund av god framförhållning.

När det gäller framtida större underhållsarbeten kommer styrelsen att uppdatera den nuvarande underhållsplanen och koppla den till ett långsiktigt budgetarbete.

Taxeringsvärdet på fastigheten har ökat markant de senaste åren. Sett över en tioårsperiod har taxeringsvärdet på fastigheten stigit från 2.765.000:- år 1991 till 13.682.000:- år 2001.

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

Den budget som styrelsen antagit för 2002 och som delats ut till medlemmarna bygger på oförändrade årsavgifter.

Föreningens resultat och ställning framgår av resultat- och balansräkningar samt av specifikationer i noter.

Årets resultat är ett överskott på 133.583:-.

6. Förslag till resultatdisposition

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning till yttre fond med 30.000:-, föreslår styrelsen att årets överskott på 133.583:- disponeras så att till yttre fond överföres 107.000:-, medan återstående 26.583:- överföres i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2001	2000
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m m	Not 1	1 276 558	1 217 028
Övriga rörelseintäkter		<u> </u>	<u>6 707</u>
		1 276 558	1 223 735
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetsskötsel		-7 839	-8 058
Reparationer		-26 858	-14 015
Periodiskt underhåll		-53 531	
Taxebundna kostnader		-249 650	-259 974
Övriga driftskostnader		-63 747	-59 675
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-46 344	-47 172
Personalkostnader		<u>-45 844</u>	<u>-42 779</u>
		-493 813	-431 672
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	-90 334	-78 000
Maskiner och inventarier	Not 5	<u>-17 000</u>	<u>-17 000</u>
		-107 334	-95 000
RÖRELSERESULTAT		675 411	697 063
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 535	8 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-460 953</u>	<u>-454 761</u>
		-443 418	-446 400
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT		231 993	250 663
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>-30 000</u>	<u>-30 000</u>
		-30 000	-30 000
SKATT			
Fastighetsskatt		<u>-68 410</u>	<u>-76 656</u>
		-68 410	-76 656
ÅRETS RESULTAT		133 583	144 007

	2001	2000
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	954 826	954 826
	<u>954 826</u>	<u>954 826</u>
Fritt eget kapital		
Dispositionsfond	184 559	184 559
Balanserad vinst	256 891	112 884
Årets resultat	133 583	144 007
	<u>575 033</u>	<u>441 450</u>
SUMMA EGET KAPITAL	1 529 859	1 396 276
AVSÄTTNINGAR	Not 7	
Föreningens reparationsfond	130 949	136 850
Medlemmarnas reparationsfond		
	<u>130 949</u>	<u>136 850</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 8	
	9 947 000	7 447 000
	<u>9 947 000</u>	<u>7 447 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	59 538	64 394
Övriga kortfristiga skulder		626
Upplupna kostnader	9 560	17 337
Upplupna utgiftsräntor	25 497	
Förutbetalda avgifter och hyror	39 464	24 942
	<u>134 059</u>	<u>107 299</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	11 741 867	9 087 425
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Uttagna fastighetsinteckningar	9 947 000	8 217 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2001	2000
Byggnad	0,6	0,6
Hissanläggning	10	10
Soprum/sophus	10	10
Fasadrenovering	0,6	-
Maskiner	20	20

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

	2001	2000
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYROR MM		
Årsavgifter	1 241 076	1 181 988
Hyror	34 560	35 040
Övrigt	922	
	<u>1 276 558</u>	<u>1 217 028</u>

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

OVK	3 375	
Hiss		1 767
Förbrukningsmateriel	3 906	5 833
Fordonskostnader	558	458
	<u>7 839</u>	<u>8 058</u>

Reparationer

Tvättstuga	1 493	163
Källare		306
Portar	1 190	
VVS	5 380	415
Värmeanläggning		1 516
Ventilation	5 235	6 956
Elinstallationer	1 394	
Tele/TV/porttelefon	343	
Hiss	4 576	2 524
Tak		1 413
Skador	3 569	
Försäkringsskador	1 100	
Skadegörelse	2 578	
Övrigt		722
	<u>26 858</u>	<u>14 015</u>

	2001	2000
Periodiskt underhåll		
Fönster	3 851	
Mark	49 680	
	<u>53 531</u>	
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	21 447	43 047
Värmekostnader	165 072	158 346
Vattenkostnader	42 620	40 945
Sophämtning	18 995	16 076
Renhållning	1 516	1 560
	<u>249 650</u>	<u>259 974</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	9 585	8 112
Avgäld, p-platser	38 880	38 880
Kabel-TV/Internetuppkoppling	15 282	12 683
	<u>63 747</u>	<u>59 675</u>
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	5 700	6 000
Förvaltningsarvode	28 358	26 723
Arvode SBC övrigt		4 125
Administration	5 116	5 654
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 146	
Föreningsavgifter (andra än SBC)		30
Avgift till organisationer	3 950	3 950
Bidrag och gåvor	1 672	
Övriga driftskostnader	402	691
	<u>46 344</u>	<u>47 172</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft 1 deltidsanställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	21 000	21 000
Löner och arvoden	15 600	12 960
Sociala kostnader	9 244	8 819
	<u>45 844</u>	<u>42 779</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	493 813	431 672
NOT 3		
AVSKRIVNING BYGGNADER		
Byggnad	52 690	54 798
Hissanläggning	14 503	14 503
Soprum/sophus	8 699	8 699
Fasadrenovering	14 442	
	<u>90 334</u>	<u>78 000</u>

NOT 4	2001	2000
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 393 739	9 393 739
Nyanskaffningar	<u>2 407 119</u>	
Utgående anskaffningsvärde	11 800 858	9 393 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-980 288	-902 288
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-90 334</u>	<u>-78 000</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 070 622	-980 288
Planenligt restvärde vid årets slut	10 730 236	8 413 451
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 672 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	<u>4 010 000</u>	<u>3 234 000</u>
	13 682 000	11 034 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	13 682 000	11 034 000
	2001	2000

NOT 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>91 155</u>	<u>91 155</u>
Utgående anskaffningsvärde	91 155	91 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-74 155	-57 155
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-17 000</u>	<u>-17 000</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-91 155	-74 155
Planenligt restvärde vid årets slut		17 000

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2001.

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.

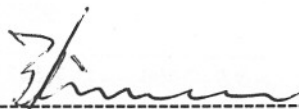
Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna

behandlar årets överskott i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2001.

Bjärred den 22/3 -02



Bertil Nilsson