

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SMÅLANDSGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2002.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1981-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 1993-08-31 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

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.

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 badrum i trapphus).

Total lägenhetsyta: 1991 m².

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

Gemensamhetsanläggningar: tvättstuga, klädvårdsrum, gemensamhetslokal, bastu.

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

Medlemmar

Under året har styrelsen beviljat överlåtelse av fyra lägenheter: lgh 24, lgh 34, lgh 41, lgh 61.

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 (ordf.)
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: Vice ordförande. Medlemsärenden: överlåtelse och 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2002 under ledning av Lars Gunnarsson som vid denna stämma lämnade styrelsen efter femton år som ordförande. Stämman framförde ett varmt tack till honom för den omsorg och för den initiativkraft med vilken han lett föreningen, inte minst under de senare årens omfattande renoverings- och förnyelseprojekt.

Styrelsen har hållit kontinuerlig kontakt och haft 10 protokollförda möten. Styrelsen har haft fortlöpande kontakt med Malmö Nation i ordningsfrågor.

Föreningens medlemmar har haft en gemensamt arbetsdag för städning av gemensamma utrymmen och uppsnyggning av gården.

Under förra räkenskapsåret (2001) avslutades ett omfattande fasadrenoveringsprojekt: omfogning av allt fasadtegel, reparation av frostskadade betongplattor (balkonger), inkl. ytbehandling av över- och undersidor, demontering av samtliga balkongräcken (rostskadade), montering av nya (aluminium), ersättning av rostskadade stuprör, förbättringsmålning av diverse plåtdetaljer på taket mm.

Under det räkenskapsår som nu avrapporteras (2002) har dels ett gårdsförnyelseprojekt, dels ett ommålningsprojekt avslutats. Båda projekten har letts av samma arbetsgrupp som ansvarade för fasadrenoveringsprojektet, nämligen av Lars Gunnarsson, Lars Erik Andersson och Thomas Lundgren. Konsult har som tidigare varit Ulf Larsson från firman Konstruera Arkitekter och Ingenjörer AB. Vid projekteringen av gårdsförnyelsen har dessutom Bengt Persson, Landskapsarkitekterna i Lund AB, medverkat.

Gårdsförnyelseprojektet har inneburit följande:

- kontroll av dräneringen vid grundmur
- utbyggnad av cykelskjulet, nya cykelställ, ommålning
- ny takbeläggning på befintligt sophus, ommålning
- nya tomtavgränsande plank, dels mot Malmö Nation, dels mot Brf Wallborggen.
- ny grind, nya spaljéer, nya bänkar
- ny markbeläggning (ny linjeföring och förbättrad avvattning)
- nyplanteringar
- ny belysningsarmatur.

Totalentreprenör för gårdsförnyelseprojektet har varit MGA Markbyggnadsgruppen AB, dock exklusive belysningsarmaturen som installerats av Thulins Elektriska AB.

Ommålningsprojektet har avsett samtliga yttre fönster- och dörrpartier inkl. trösklar och vissa plåtdetaljer. Entreprenör har varit Sandå Projekt AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Plattvärmväxlaren i undercentralen har bytts ut på grund av läckage. Samtidigt passade vi på att byta ut det föråldrade styr- och reglersystemet mot ett mer tidsenligt. Båda åtgärderna var förutsedda i underhållsplanen för år 2003.

Föreningen (Lars Gunnarsson och Kerstin Fors) har haft en sammankomst med Socialförvaltningens tillståndsenhet för att diskutera Malmö Nations utskänkningsvillkor. Det PM som föreningen lämnade efter sig diariefördes och fick den vägen några dagar senare ett genomslag på löpsedlarna och hos nationsansvariga. Vi (Thomas Lundgren, Kerstin Fors och Lars Erik Andersson) har därefter haft ett möte med företrädare för Malmö Nation som arbetar på ett åtgärdsprogram (villkor för tillståndsgivningen) som förhoppningsvis leder till minskade störningar.

Föreningens ekonomi

Inga nya lån har upptagits. Den slutliga kostnaden för gårdsförnyelsen och ommålningen blev totalt 683 161 kr och har betalats med dels outnyttjade lånemedel, dels egna sparmedel.

Bokföringsmässigt har föreningens reparationsfond tagits i anspråk (118 012 kr). Resterande belopp (575 149 kr) har bokförts som årets kostnad för periodiskt underhåll, se NOT 2, vilket förklarar årets förlust (-508 394 kr). Därmed har det egna fria kapitalet reducerats till 66 639 kr. Årets avsättning till föreningens reparationsfond är 40 000 kr, se NOT 6.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Likviditeten är av en storleksordning som motsvarar ca tre månaders hyresintäkter. Taxeringsvärdet är 15 006.000 kr och våra långfristiga skulder 9 924 500 kr, se NOT 7. Föreningen är således i hög grad kreditvärdig i händelse av oförutsett lånebehov.

Med den tekniskt och – som vi tycker – estetiskt lyckade fasadrenoveringen och gårdsförnyelsen bakom oss räknar vi inte med några särskilt kostsamma underhållsarbeten under den närmaste 10 åren, vilken är den period som den rullande underhållsplanen överblickar. Med denna som grund budgeteras framtida avsättningar till föreningens reparationsfond. Det beloppet är 60 000 kr för år 2003.

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

Den budget som styrelsen antagit för år 2003 bygger på oförändrade årsavgifter.

Under 2002 har vi amorterat av 22 500 kr på stadshypotekslånet. För övrigt är lånen för närvarande amorteringsfria, vilket kan komma att ändras i samband med omförhandlingar av lånevillkor, se NOT 7.

Dispositionsförslag

Under förutsättning att stämman godkänner avsättning till fond för yttre underhåll med 40 000 kr föreslår styrelsen att, av till disposition tillgängliga medel

| | |
|-----------------------------|----------------|
| årets resultat: | -508 394 |
| <u>och balanserad vinst</u> | <u>575 033</u> |
| summa | 66 639 |

återstoden balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2002

2001

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 275 996

1 275 636

Övriga rörelseintäkter

3 602

922

1 279 598

1 276 558

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel

-13 261

-7 839

Reparationer

-4 541

-26 858

Periodiskt underhåll

-575 149

-53 531

Taxebundna kostnader

-278 080

-249 650

Övriga driftskostnader

-65 596

-63 747

Fastighetsskatt

-75 030

-68 410

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-47 426

-46 344

Personalkostnader

-46 085

-45 844

Avskrivningar och nedskrivningar

-90 334

-107 334

-1 195 501

-669 557

RÖRELSERESULTAT

84 097

607 001

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 720

17 535

Räntekostnader och liknande resultatposter

-564 211

-460 953

-552 491

-443 418

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-468 394

163 583

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

Not 6

-40 000

-30 000

-40 000

-30 000

ÅRETS RESULTAT

-508 394

133 583

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2002

2001

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 3

10 639 902

10 730 236

10 639 902

10 730 236

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC

2 800

2 800

2 800

2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

10 642 702

10 733 036

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

3 650

3 249

Skattefordringar

34 464

41 084

Övriga fordringar

3 141

2 118

Förutbetalda kostnader

Not 4

9 854

4 728

51 109

51 179

KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL

SBC klientmedel i SHB

400 147

957 652

400 147

957 652

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

451 256

1 008 831

SUMMA TILLGÅNGAR

11 093 958

11 741 867

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

2002

2001

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

954 826

954 826

954 826

954 826

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

184 559

Balanserad vinst

575 033

256 891

Årets resultat

-508 394

133 583

66 639

575 033

SUMMA EGET KAPITAL

1 021 465

1 529 859

AVSÄTTNINGAR

Not 6

Föreningens reparationsfond

40 000

130 949

40 000

130 949

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 7

9 924 500

9 947 000

9 924 500

9 947 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

8 019

59 538

Upplupna kostnader

Not 8

70 219

35 057

Förutbetalda avgifter och hyror

29 755

39 464

107 993

134 059

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

11 093 958

11 741 867

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttaga fastighetsinteckningar

9 947 000

9 947 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

Benämningen dispositionsfond existerar inte i årsredovisningslagen. För att följa lagen har därför dispositionsfonden bokats om till balanserat resultat. Någon stadgeändring behövs inte.

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

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

| | 2002 | 2001 |
|-----------------|------|------|
| Byggnad | 0,6 | 0,6 |
| Hissanläggning | 10 | 10 |
| Soprum/sophus | 10 | 10 |
| Fasadrenovering | 0,6 | 0,6 |
| Maskiner | - | 20 |

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.

| | 2002 | 2001 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| NOT 1 | | |
| ÅRSavgIFTER, HYROR | | |
| Årsavgifter | 1 241 076 | 1 241 076 |
| Hyror | 34 920 | 34 560 |
| | <u>1 275 996</u> | <u>1 275 636</u> |

| | 2002 | 2001 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| NOT 2 | | |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetsskötsel och städning | | |
| OVK | 3 979 | 3 375 |
| Hissbesiktning | 1 051 | 0 |
| Störningsjour och larm | 1 958 | 0 |
| Hiss | 1 780 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 4 493 | 3 906 |
| Fordonskostnader | 0 | 558 |
| | <u>13 261</u> | <u>7 839</u> |

| | 2002 | 2001 |
|---|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Tvättstuga | 157 | 1 493 |
| Portar | 1 218 | 1 190 |
| VVS | 1 051 | 5 380 |
| Ventilation | 0 | 5 235 |
| Elinstallationer | 0 | 1 394 |
| Tele/TV/porttelefon | 150 | 343 |
| Hiss | 986 | 4 576 |
| Gård | 308 | 0 |
| Skador | 458 | 3 569 |
| Försäkringsskador | 0 | 1 100 |
| Skadegörelse | 213 | 2 578 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 4 541 | 26 858 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Fönster | 179 934 | 3 851 |
| Markytor | 0 | 49 680 |
| Markanläggning | 513 227 | 0 |
| Ianspråktagande föreningens reparationsfond | -118 012 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 575 149 | 53 531 |
| Taxebundna kostnader | | |
| Elkostnader | 39 958 | 21 447 |
| Värmekostnader | 171 479 | 165 072 |
| Vattenkostnader | 40 892 | 42 620 |
| Sophämtning | 19 190 | 18 995 |
| Renhållning | 6 561 | 1 516 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 278 080 | 249 650 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 11 002 | 9 585 |
| Avgäld | 38 880 | 38 880 |
| Kabel-TV | 15 714 | 15 282 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 65 596 | 63 747 |
| Fastighetsskatt | 75 030 | 68 410 |
| Övriga förvaltnings och rörelsekostnader | | |
| Revisionsarvode (extern revisor) | 5 900 | 5 700 |
| Förvaltningsarvode | 30 084 | 28 358 |
| Administration | 7 218 | 5 116 |
| Tidningar, tidskrifter och facklitteratur | 244 | 1 146 |
| Avgift till organisationer | 3 980 | 3 950 |
| Bidrag och gåvor | 0 | 1 672 |
| Övriga driftskostnader | 0 | 402 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 47 426 | 46 344 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har haft 1 deltidsanställd. | | |

| Följande ersättningar har utgått | 2002 | 2001 |
|---|---------------|---------------|
| Styrelse och internrevisor | 21 850 | 21 000 |
| Löner och arvoden | 14 400 | 15 600 |
| Sociala kostnader | 9 835 | 9 244 |
| | 46 085 | 45 844 |

| Avskrivningar | | |
|----------------------|---------------|----------------|
| Byggnad | 52 690 | 52 690 |
| Förbättringar | 37 644 | 37 644 |
| Maskiner | 0 | 17 000 |
| | 90 334 | 107 334 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 195 501** **669 557**

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 11 800 858 | 9 393 739 |
| Nyanskaffningar | 0 | 2 407 119 |
| Utgående anskaffningsvärde | 11 800 858 | 11 800 858 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | -1 070 622 | -980 288 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -90 334 | -90 334 |
| Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan | -1 160 956 | -1 070 622 |

Planenligt restvärde vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 10 639 902 | 10 730 236 |
| | 380 000 | 380 000 |

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 10 608 000 | 9 672 000 |
| Taxeringsvärde mark | 4 398 000 | 4 010 000 |
| | 15 006 000 | 13 682 000 |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 15 006 000 | 13 682 000 |
|----------|------------|------------|

NOT 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | 02-12-31 | 01-12-31 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Länsförsäkringar Skåne | 927 | 804 |
| ComHem | 3 991 | 0 |
| SBC | 3 950 | 3 924 |
| Otis | 986 | 0 |
| | 9 854 | 4 728 |

NOT 5

EGET KAPITAL

| | 2002 | Enligt stämman beslut | 2001 |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| 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 | 575 033 | 318 143 | 256 891 |
| Årets resultat | -508 394 | -133 583 | 133 583 |
| | <u>66 639</u> | | <u>575 033</u> |
| Summa eget kapital | 1 021 465 | | 1 529 859 |

2002

2001

NOT 6

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

| | | |
|------------------|---------------|----------------|
| Vid årets början | 130 949 | 136 850 |
| Årets avsättning | 40 000 | 30 000 |
| Ianspråkstagande | -118 012 | |
| Vid årets slut | <u>40 000</u> | <u>130 949</u> |

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|--|-----------|------------------|------------------|--------------------------|
| | 02-12-31 | 02-12-31 | 01-12-31 | |
| Stadshypotek | 5,48% | 2 477 500 | 2 500 000 | 2005-10-30 |
| Handelsbanken | 5,60% | 5 400 000 | 5 400 000 | 2003-10-16 |
| Handelsbanken | 5,66% | 2 047 000 | 2 047 000 | 2007-10-30 |
| Låneskuld med förfallodag efter 5 år | | 9 924 500 | 9 947 000 | |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 9 924 500 | 9 947 000 | |
| Avgår kortfristig del | | <u>0</u> | <u>0</u> | |
| | | 9 924 500 | 9 947 000 | |

NOT 8


UPPLUPNA KOSTNADER

| | 02-12-31 | 01-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| El | 6 369 | 0 |
| Vatten | 3 450 | 3 560 |
| Revision år 2002 | 6 000 | 6 000 |
| Styrelsearvode år 2002 | 9 750 | 0 |
| Beräknade sociala avgifter år 2002 | 2 712 | 0 |
| Låneräntor | 41 938 | 25 497 |
| | <u>70 219</u> | <u>35 057</u> |

Malmö den 17/3 2003


Kerstin Fors


Thomas Lundgren


Sofus Rabow


Lars Erik Andersson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 18/3 2003


Bertil Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2002.

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.

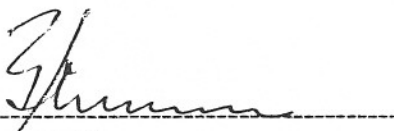
Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna

behandlar årets underskott i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt

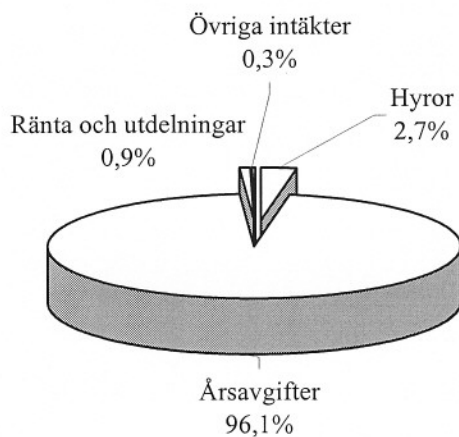
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2002.

Bjärred den 18/3 - 03



Bertil Nilsson

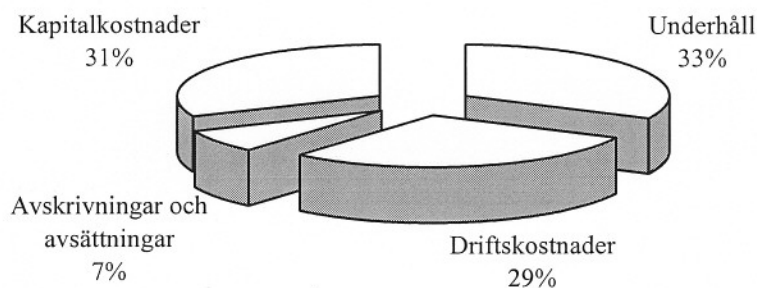
Intäktsfördelning 2002



Intäkter per kvadratmeter

| | | | |
|--------------|--------|------------------------|------|
| Årsavgifter: | 623 kr | Ränta och utdelningar: | 6 kr |
| | | Övriga intäkter: | 2 kr |

Kostnadsfördelning 2002



Kostnader per kvadratmeter

| | | | |
|---------------------------------|--------|-------------------|--------|
| Underhåll: | 291 kr | Kapitalkostnader: | 283 kr |
| Driftskostnader: | 264 kr | | |
| Avskrivningar och avsättningar: | 65 kr | | |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 1 991 kvm bostäder