

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönngården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 1933-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OBELISKEN 8	1934	Malmö
OBELISKEN 5	1934	Malmö
OBELISKEN 6	1934	Malmö
OBELISKEN 7	1934	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

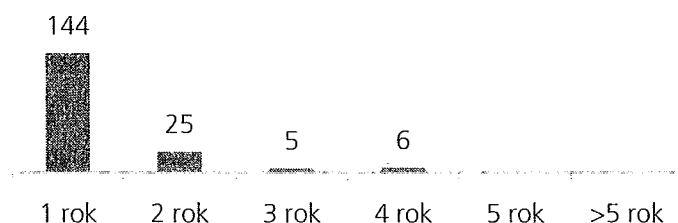
Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1935.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9624 kvadratmeter, varav 9564 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 60 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 182 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

H

Verksamhet	Yta	Löptid
Mäklarfirma	41 kvm	bostadsrätt

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2009 (underhållsplanen revideras löpande).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Staket	2009 - 2010	Är i princip färdigt, småjusteringar återstår.
Lås- och Passersystem	2008 - 2009	Lås- och passersystemet driftsattes 2008.
Stuprör	2006	Stuprör på ena sidan av fastigheterna byttes nov 2006. I samband med detta gjordes en översyn av tak och rensning av hängrännor. Stuprör på andra sidan samt hängrännor byttes ca 1999.
Tak	1999	Tak till alla fastigheterna byttes ca 1999

Förvaltning

Avtal	Leverantör
TV och bredband	Sydantenn

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 182 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 21 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 11 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Henning Horn	Ledamot	Omvalbar
Karin Anna Maria Sjöberg	Ledamot	
Lars-Arne Fredrik Larsson	Ledamot	
Martin Krister Majlöv	Ledamot	
Stefan Kristoffer Olsson	Ledamot	Omvalbar
Mona Ann-Charlotte Persson	Suppleant	Omvalbar
Robert Bengt Olof Alexandersson	Suppleant	Omvalbar
Stefan Per-Olov Davidsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henning Horn, Karin Anna Maria Sjöberg, Mona Ann-Charlotte Persson, Robert Bengt Olof Alexandersson och Stefan Kristoffer Olsson

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

//

Revisorer

Ann Theander
Lars Bengtsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton AB

Valberedning

Uffe Nyman

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vi har bytt bredbandsleverantör i Sept till Sydantenn/Bahnhof.

Vi ligger i rättslig tvist med Safeteam ang lås/passersystemet.

Vi försöker få ordning på ekonomin och som ett led i detta fick vi en lån på 1 miljon i april samt drastiskt höja avgifterna. Detta pga av att förluster tidigare år har dolts genom att ta nya lån istället för att reglera avgifterna. Exempelvis vid inköp av dörrar så togs ett lån på 5 miljoner men dörrarna kostade 3,1 miljoner kr. De resterande 2 milj kr försvann till löpande underhåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Det största vi planerar är kulvertisolering för att sänka vår fjärrvärmekostnad. Eventuellt gångar mellan husen i samband med detta.

Föreningens ekonomi

AVGIFTSHÖJNINGAR 2009

1/1-2009 höjde vi avgiften med 2.5%.

1/7-2009 höjde vi avgiften med ytterligare 10%. Våren 2009 gick vi igenom våra löpande kostnader och upptäckte att dessa inte täcktes av våra intäkter, och att så varit fallet de senaste åren. Detta har tidigare år dolts av att lånen som egentligen togs för projekten delvis använts för att betala även övriga fakturor med. Vi var i en situation med akut likviditetskris och för att kunna betala löner och inkommande leverantörfakturor var vi tvungna att ta ett banklån på 1 miljon. För att godkänna lånet satte handelsbanken som krav att vi drastiskt skulle höja våra avgifter för att vi skulle komma tillrätta med vår ekonomi.

RESULTATET 2009

Trots att vi gjort stora ansträngningar att komma tillrätta med föreningens ekonomi och vända de senaste årens förlusttrender visar vi på ett relativt stort minusresultat även 2009. Detta resultat är dock missvisande för hur det verkligen gick under året och beror på omständigheter från tidigare år - totalt hade vi dock legat på samma ansamlade förlust vid 2009 års utgång. Vi vill dock göra följande kommentarer angående 2009 års kostnader:

- 65 000 på konto 41430 "myndighetstillsyn" är energideklarationen vi gjorde 2008 och borde egentligen ha gått som kostnad redan då. Vi har inte fått fakturan och missade reservera för det.

- Personalkostnaderna för 2009 är ca 60 000 för hög beroende på att vår ekonomiska förvaltare missade att reservera för personalens semesterskuld 2008 och vi 2009 därför fick ta kostnaden för semester både 2008 och 2009.

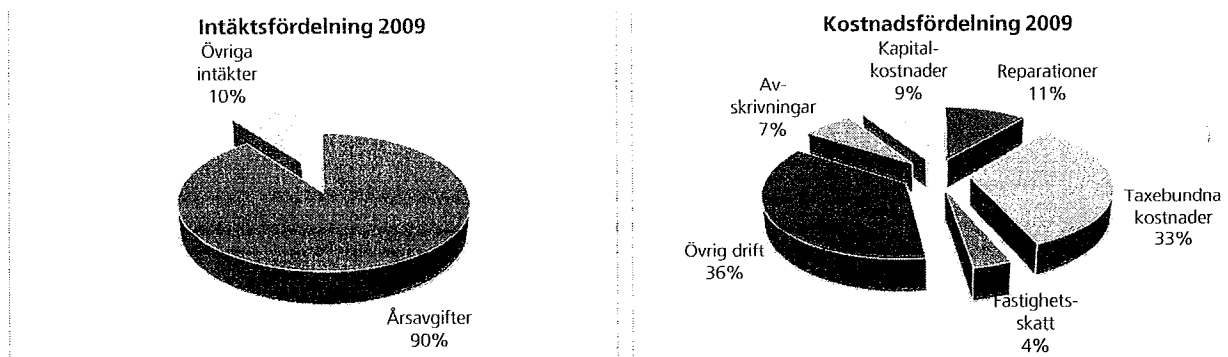
- 127 466 är kostnader föreningen haft 2006-2008 för att ta fram förslag till nya gårdar. Eftersom stämman tog beslut i augusti på att återkalla ett gammalt stämmobeslut på att vi ska göra gårdar har vi nu fått kostnadsföra dessa poster som tidigare var balansförda för att tas som avskrivningar vid slutförande av gårdsprojektet.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-08-30.

1

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	62 kr
Årsavgifter	541 kr
Övriga intäkter	60 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	69 kr
Taxebundna kostnader	201 kr
Fastighetsskatt	23 kr
Övrig drift	225 kr
Avskrivningar	42 kr
Kapitalkostnader	56 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9564 kvm bostäder och 60 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	541	476	437	418
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 613	1 536	1 564	1 335
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	12	13
Värmekostnad/kvm totalyta	138	125	119	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	32	33	33

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

K

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-187 010
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-370 606
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 300
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	261 096
summa fritt eget kapital	-463 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-463 820**

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

M

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 173 243	4 552 019
Övriga rörelseintäkter		573 284	531 948
		5 746 527	5 083 967
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-115 678	-75 101
Reparationer		-389 872	-151 964
Periodiskt underhåll		-275 347	0
Taxebundna kostnader		-1 931 019	-1 798 856
Övriga driftskostnader		-455 408	-489 384
Fastighetsskatt		-226 160	-224 560
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-572 123	-431 506
Personalkostnader		-1 026 246	-870 602
Avskrivningar		-404 731	-268 936
		-5 396 583	-4 310 909
RÖRELSERESULTAT		349 944	773 058
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	4 500
Nedskrivning av långfristiga placeringar		-1 700	-9 000
Ränteintäkter		1 324	16 755
Räntekostnader		-536 308	-738 376
		-536 684	-726 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-186 740	46 937
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-270	-5 714
		-270	-5 714
ÅRETS RESULTAT		-187 010	41 223

M

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	15 162 783	13 402 715
Pågående byggnation	Not 4	0	1 654 915
		15 162 783	15 057 630
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	14 300	16 000
		14 300	16 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 177 083	15 073 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		17 668	12 217
Skattefordringar		59 096	71 846
Övriga fordringar		138 853	77 081
Förutbetalda kostnader	Not 6	122 531	157 098
Upplupna intäkter		26 000	0
		364 148	318 242
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 000	0
SBC klientmedel i SHB		1 045 419	768 110
		1 048 419	768 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 412 567	1 086 352
SUMMA TILLGÅNGAR		16 589 650	16 159 982

M

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		166 400	166 400
Reservfond		25 000	25 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	472 804	566 600
		664 204	758 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-276 810	-411 830
Årets resultat		-187 010	41 223
		-463 820	-370 607
SUMMA EGET KAPITAL		200 383	387 393
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	15 242 660	14 506 461
		15 242 660	14 506 461
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	181 275	185 668
Leverantörsskulder		210 656	268 585
Övriga kortfristiga skulder		7 125	180 150
Upplupna kostnader	Not 10	344 751	294 322
Förutbetalda avgifter och hyror		402 801	337 403
		1 146 607	1 266 128
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 589 650	16 159 982
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	15 661 000	14 985 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

41

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	3,4%	3,4%
Yttre anläggningar	30 år	
Fastighetsrenovering	5%	5%
Tvättstuga	5%	5%
Port/säkerhetsdörr	3,3%	3,3%
Kodlås	5%	5%

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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 169 551	4 548 419
Hysesintäkter	3 692	3 600
	5 173 243	4 552 019

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 900
Myndighetstillsyn	65 000	0
Bevakning	3 439	4 308
Gård	4 556	0
Serviceavtal	12 247	8 851
Förbrukningsmateriel	18 129	45 538
Störningsjour och larm	3 303	0
Brandskydd	894	2 169
Fordon	8 110	10 335
	115 678	75 101

M

Reparationer

Brf Lägenheter	0	1 912
Gemensamma utrymmen	57 000	0
Tvättstuga	19 064	4 076
Källare	4 439	0
Entré/trapphus	36 083	0
Lås	8 797	26 583
VVS	65 990	33 768
Värmeanläggning/undercentral	4 923	0
Ventilation	9 281	6 000
Elinstallationer	10 487	13 050
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 566	7 886
Tak	1 175	3 669
Fönster	9 568	50 549
Mark/gård/utemiljö	127 466	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 595
Vattenskada	21 033	1 875
	389 872	151 964

Periodiskt underhåll

Byggnad	14 250	0
Installationer	79 650	0
VVS	181 447	0
	275 347	0

Taxebundna kostnader

El	150 378	140 892
Värme	1 331 187	1 206 002
Vatten	310 385	312 367
Sophämtning/renhållning	116 154	8 973
Grovsopor	22 915	4 284
Renhållning	0	126 338
	1 931 019	1 798 856

Övriga driftskostnader

Försäkring	64 261	53 036
Kabel-TV	141 986	164 188
Bredband	249 161	272 160
	455 408	489 384

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	226 160	224 560
--	----------------	----------------

MT

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	2 000
Medlemsinformation	1 425	0
Tele och datakommunikation	26 132	26 343
Datakommunikation	0	150
Juridiska åtgärder	201 414	12 000
Revisionsarvode extern revisor	88 470	24 492
Föreningskostnader	2 879	880
Stämma	0	792
Förvaltningsarvode	145 714	139 188
Arvode SBC övrigt	0	44 669
Förvaltningsarvodena övriga	28 166	0
Administration	6 650	11 739
Korttidsinventarier	934	56 559
Konsultarvode	62 169	101 322
Tidningar facklitteratur	0	139
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	3 063
Medlemsavgift SBC ek för	8 170	8 170
	572 123	431 506

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en heltidsanställd, och en deltidsanställd. Förra året hade man en heltidsanställd och en deltidsanställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	130 200	95 500
Löner och arvoden	488 025	438 856
Sociala kostnader	404 840	336 246
Övriga personalkostnader	3 181	0
	1 026 246	870 602

Avskrivningar

Byggnad	46 229	46 229
Förbättringar	358 501	222 707
	404 731	268 936

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **5 396 583** **4 310 909**

Not 3 **2009-12-31** **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	16 095 600	13 479 236
Nyanskaffningar	2 164 798	2 616 364
	18 260 399	16 095 600

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 692 885	-2 423 949
Årets avskrivningar enligt plan	-404 731	-268 936
	-3 097 616	-2 692 885

Planenligt restvärde vid årets slut **15 162 783** **13 402 715**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **3 977 066** **3 977 066**

M

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	40 294 000	40 294 000
Taxeringsvärde mark	15 482 000	15 482 000
	55 776 000	55 776 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	55 400 000	55 400 000
Lokaler	376 000	376 000
	55 776 000	55 776 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	2009-12-31	2008-12-31
	0	1 654 915
	0	1 654 915

Not 5

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
	14 300	14 300	16 000
	14 300	14 300	16 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Länsförsäkringar	2009-12-31	2008-12-31
Sydantenn Tele	0	49 499
B2 Bredband	34 434	39 394
Förvaltningsarvode kvartal 1, 2010	50 475	68 205
	37 622	0
	122 531	157 098

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	166 400	0	0	166 400
Reservfond	25 000	0	0	25 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	472 804	-93 796	0	566 600
Summa bundet eget kapital	664 204	-93 796	0	758 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-276 810	93 797	41 223	-411 830
Årets resultat	-187 010	-187 010	-41 223	41 223
Summa ansamlad förlust	-463 820	-93 213	0	-370 607
Summa eget kapital	200 383	-187 009	0	387 393

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

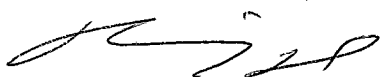
	2009	2008
Vid årets början	566 600	399 300
Reservering enligt stadgar	167 300	167 300
lanspråktagande enligt undehållsplan	-261 096	0
Vid årets slut	472 804	566 600

M

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SBAB	1,160 %	1 289 420	1 305 205	Rörligt
SBAB	4,390 %	1 435 508	1 445 632	2012-02-15
Stadshypotek AB	4,970 %	3 897 592	3 978 796	2010-10-30
Stadshypotek AB	1,880 %	7 801 415	7 962 496	Rörligt
Stadshypotek AB	1,850 %	1 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 423 935	14 692 129	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-181 275	-185 668	
		15 242 660	14 506 461	
Not 10		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
El		14 633	26 627	
Värme		154 202	142 276	
Sophämtning		1 870	8 973	
Extern revisor		22 000	20 000	
Ränta		30 998	69 442	
Vatten		0	27 004	
Arbetsgivaravgifter		28 940	0	
Semesterlöner		44 908	0	
Styrelsearvoden		47 200	0	
		344 751	294 322	

//

MALMÖ den 5/15 2010



Henning Horn
Ledamot



Lars-Arne Fredrik Larsson
Ledamot



Martin Krister Majlöv
Ledamot

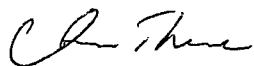


Stefan Kristoffer Olsson
Ledamot

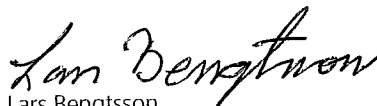


Karin Anna-Maria Sjöberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/15 2010



Ann Theander
Auktoriserad revisor



Lars Bengtsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Lönngården

Org.nr 746000-1733

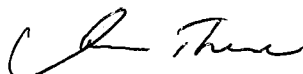
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Lönngården för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 6/5 2010



Grant Thornton Sweden AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor