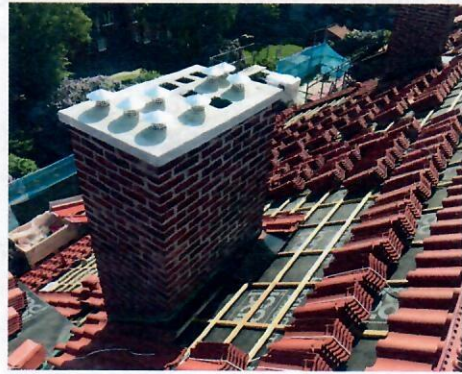




Taket totalrenoverades. Underst en täckväv, sedan läkt och på detta lades helt nytt tegel. I anslutning till detta renoverades skorstenar, hängrännor. Förbättrad säkerhet på taket.



Skorstenarna fick två insatsrör för frånluft från varje lägenhet. Det ska förbättra vår ventilation.

## Föreningen och huset fyller 90 år!

### Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö Årsredovisning för 2018



Fasaden mot gatan renoverades. Ny puts, tvättning av tegelstenarna, översyn av plåt runt fönster samt byte av hängrännor och stuprör.



Cykelstället blev slutfört med sedumtak. Längst tid tog bygglovet för åtgärden!

Bilderna och händelser från 2018. Foton: Oldrup. Foton från taket Mirsad Mislimi.



## **Föreningen och vår omvärld**

Föreningen bildades 1928 och har alltsedan dess bestått av 11 bostadsrätter (lägenheter). Huset uppfördes under 1928. Huset har en total lägenhetsyta om cirka 870 kvadratmeter (enligt "äldre mätningstandard").

Fastighetens formella beteckning är Thora X (Rörsjöstaden), Malmö.  
Gatuadress är: Andréegatan 8, 211 49 Malmö.

Föreningen har under lång tid varit med i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC). Numera namnändrat till Bostadsrätterna. När det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning prövas dock SBC:s erbjödanden alltid mot andra alternativ.

I vår omedelbara närhet har kvarteret Sofia bebyggt. Den ligger i hörnan av Drottninggatan och Excercisgatan. Här låg tidigare Dahlgrenska palatset. Kvarteret ligger i det s.k. institutionsstråket – de gamla donationsjordarna. Den som vill vet mer om historien kan gå in på vår hemsida. Den som vill veta mer om huset kan gå in på MKB:s hemsida. Avsikten har varit att det ska uppföras ett nytt hus med betydligt fler lägenheter än tidigare men som ansluter till områdets karaktär med byggnader som har en värdig stil omgivna av växlighet. Husets fasad av cortonstål har vållat mycket debatt. Några kallar det för rosthuset. Utöver bostäder finns förskola, två butikslokaler och ett underjordiskt garage.

På tomten där spårvägen och senare lokaltrafiken hade sina depåer har rivning genomförts och nya bostadshus påbörjats närmast vårt kvarter. Hela industriområdet Sorgenfri är under omvandling till bostäder, mindre butiks- och hantverkslokaler. Allt detta lär innebära att vårt kvarter kommer att uppfattas som än mer centralt. Busslinje 6 går direkt mot Södervärn och stationen vid Triangeln. Värnhemstorget är en stor knutpunkt för busstrafiken. Här finns apotek, systembolag och en biograf. Butikscentrat "Entré Malmö" har numera en lokal ägare och är under ombyggnad.

Vi är med i ett informellt nätverk mellan bostadsrättsföreningar i Rörsjöstaden. Genom detta kan vi inhämta tips om prisvärda hantverkare, följa och bevaka den kommunala planeringen med mera.

Föreningens styrelse konstaterar att de överlåtelsepriser som har gällt för bostadsrätter i vår förening ligger i den övre delen av vad som har publicerats av mäklare. Under 2018 steg priserna i Rörsjöstaden med över 26 % enligt mäklarstatistik och reportage i Sydsvenska dagbladet. Enligt tidningsartikeln skulle alla nybyggen i Sorgenfri ha ökat intresset för Rörsjöstaden. Lägenhetspriserna hos oss klättrade då i några fall över 40.000 kronor/kvadratmeter. Mäklarnas förklaring till detta har varit följande: Fastigheten ligger mycket centralt i Malmö med närhet till stationen och regionala bussar. Samtidigt ligger fastigheten vid en lugn gata och med ett mycket lummigt kvarter, som är unikt i Rörsjöstaden. Lägenheterna är original och mycket yteffektiva. Föreningen verkar välskött – mäklare har lätt funnit de uppgifter de har frågat efter. Fastigheten ger också ett välvärdat intryck. Månadskostnaderna är mycket låga - särskilt när man tar hänsyn till konstruktionen med samordnat inköp av el och kollektivt bredband.

Till detta vill styrelsen bara tillägga att om de låga månadsavgifterna ska kunna bestå så förutsätter det att medlemmarna också fortsatt är beredda att lägga oavlönad tid i föreningen.

## **Ytterligare upplysningar eller kontakt.**

Vi hänvisar till vår hemsida där vi lägger ut relevanta dokument:

<http://lillgarden.bostadsratterna.se/>

Styrelsen har e-postkonto: [bf\\_lillgarden@yahoo.se](mailto:bf_lillgarden@yahoo.se)



Styrelsen för bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö/org nr 746000-1667/får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018 (1/1-31/12)

**Styrelsen har utgjorts av:**

Kaj Oldrup	Ordförande
Julia Eliasson	Vice ordförande
Simon Segerblom Rex	Kassör
Birgitta Lindholm	Suppleant
Niklas Højman	Suppleant

**Revisorer:**

Linda Björk	Revisor
Adam Eriksson	Revisor
Viktor Åkerlund	Revisorssuppleant

**Föreningsfrågor**

Föreningen bildades 1928 och huset uppfördes samma år. Vi uppmärksammade dessa 90 år på olika sätt under året – på årsmötet, under Tusen trädgårdar och gårdsfestens tema.

Ordinarie föreningsmöte (årsmötet) hölls 4 februari 2018. Dessförinnan hölls ett extra föreningsmöte 17 januari med bland ändring av stadgan och medgivande till styrelsen att uppta mer lån mot säkerhet i fastigheten.

Ett uppskattat inslag var en gårdsfest i september då medlemmarna fick ytterligare tillfälle att lära känna varandra men under mer informella former.

Utöver stadgeenliga utskick i pappersform så har samtliga medlemmar nåtts genom e-postmeddelanden. Denna distributionsform har visat sig mycket effektiv. Styrelsen har under året haft sexton stycken protokollförda möten. Under året har inga överlåtelser av bostadsrätter ägt rum. Under första delen av året använde styrelsen mycket tid för renoveringsprojektet. Andra delen av året har arbetet präglats av att dokumentera och kontrollera olika rutiner, register, avtal, garantier och redogörelser för byggprojekt.

**Förvaltning av fastigheten**

Styrelsen anlidade Jan Persson/JIPE-konsult, för att få stöd i arbetet med upphandling och genomförande av årets stora entreprenad; Totalrenovering av taket, fasaden mot gatan samt insatsrör i kanalerna för frånluft från lägenheterna. Utöver detta slutfördes sedumtak till del av cykelställen. Totalentreprenör var Skånsk byggentreprenad med dess ägare Mirsad Mislimi.

Under året har sedvanligt två fixardagar genomförts. Vårens var traditionellt tydligt inriktad mot trädgården. Renoveringen av huset komplicerade delar av trädgårdsunderhållet. Inför Tusen trädgårdar kraftsamlade framförallt trädgårdsgruppen så att allt skulle se bra ut. Vid höstens fixardag tog vi in trädgårdsmöblerna. Utöver detta så har vi veckojour och tre gårdskarlar som i vars en månad sköter löpande tillsyn.

Under året har reparation och underhåll direkt kostnadsförts med knappt 20.000 kronor. Detta eftersom de stora projekt som har genomförts lämpligen belastar kommande år genom avskrivningar.



### **Ekonomisk förvaltning**

Årets resultat gav ett underskott om 58 190 kronor. Huvudförklaringen är de projekt som har genomförts tidigare har förts som investeringar och nu medför avskrivningarna stora kostnader. Samtidigt konstaterar styrelsen att resultatet före avskrivningar är positivt.

Styrelserna har under flera år höjt kallhyran. Detta beror på de ökade kostnader som vi har för underhållet av fastigheten – antingen som avskrivningar eller som direkt kostnadsfört underhåll. Inför 2019 höjde vi kallhyran med 4 %. Styrelsen beslutade samtidigt att avgiften för fjärrvärme åter måste höjas till 120.000 kronor. EON Fjärrvärme ändrar sina taxor så att det blir allt dyrare trots våra energibesparingar. I och med 2019 fördelar vi ut kostnaden för Bredband och kabel-TV per lägenhet. I genomsnitt innebar allt detta en avgiftshöjning med 4,5 %. Styrelsen förutspår höjningar av kallhyran under några år framöver med runt 4 %.

Styrelsen konstaterar att medlemmarna har en mycket hög betalningsmoral. Det är endast någon enstaka månadsavgift som har kommit in någon dag för sent och då normalt med en avisering till kassören om banktekniskt strul. De låga kostnaderna för drift och fast administration beror på en hög grad av självförvaltning och miljömedvetande.

När det gäller skatter så begränsas detta från och med 2008 till en kommunal fastighetsavgift om drygt 13.000 kronor. Denna knyts till utvecklingen av prisbasbeloppet.

Fjärrvärmens har länge varit den enskilt största kostnadsposten. Åtgärder har satts in för att minska energiförlusterna bland annat energiglasen och bytet av fjärrvärmeväxlare. EON har en taxemodell som innebär att energin blir väsentligt mycket dyrare under månaderna december till och med mars – d v s då förbrukningen är som högst. Styrelsen har gjort bedömningen att om kostnaderna för fjärrvärme kunna hållas på oförändrad nivå så krävs en mycket stor medvetenhet om vad värmen kostar. Ytterst handlar det också om hur ett monopolföretag på infrastruktur får lov att sätta sina taxor.

Elpriserna har varierat kraftigt mellan åren. 2010 gav rekordnoteringar för elpriserna men under 2011 sjönk elpriserna igen. Under 2018 stegrades priserna igen. Tendensen har annars varit fortsatt låga energipriser men succesivt höjda avgifter för nätdelen. Den delen har nu mötts med nedsäkring av anläggningen. Den minskade förbrukningen i föreningens del kan förklaras med de nya enheter i tvättstugan och energisparlampor.

### **Finansiering och framtida reparationer**

Strategin är att minska ränterisken genom att ränteombindningsdagarna sprids över tiden. Ungefär hälften av lånesumman är bunden på olika tidslängd, resten är rörligt (90-dagarslån) Vår normala årliga amorteringstakt har varit kring 50.000 kronor men bör nu öka på grund av ökad låneskuld. Vi har haft en mycket låg kassa eftersom krediter kostar men inlåningen inte ger någon ränta.

Månadsavgifterna ska på lång sikt täcka alla kostnader som finns upptagna i vår redovisning och budget. En kostnadspost som inte samtidigt motsvaras av en utbetalning är våra avskrivningar. Beloppen har ökat och uppgår från och med 2017 till runt 250.000 kronor. Styrelsen justerade avskrivningstakten för fönsterrenoveringen 2015 eftersom den skrevs av orimligt snabbt. Det absolut viktigaste är att föreningen visar positiva resultat före avskrivningar men på lång sikt ändå så mycket att vi kan amortera av på våra lån.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



Avskrivningar ger ett tillskott till vår gemensamma kassa. Enligt stadgan ska vi också ha ett överskott varje år. Dessa summor, minskat med vår utbetalning för amortering av lån, är hur vi bygger upp vår kassa (likviditet). Ju mer vi kan finansiera med egna medel desto lägre räntekostnader får vi på sikt. Det är också därför vi har relativt höga budgetbelopp under reparationer. Utvecklingen visar att vi måste höja beloppen för reparation/underhåll väsentligt. Styrelsen har dock valt att gå försiktigt fram.

Genom måttliga årliga höjningar (runt- 4 %) som framförallt går till fastighetens underhåll bör vi klara av också relativt stora renoveringar framöver. Styrelsen har tagit fram en översikt för tio år framåt som indikerar detta.

De besparingar när det gäller kostnader för bredband och Kabel-TV, som kassören har tagit initiativ till, bidrar till att en så hög andel som möjligt av våra avgifter styrs till underhållet av fastigheten.

Styrelsen menar att projekten som genomförts under 2018 är ett tidigare genomförande av underhållsplanen än vad som står i denna. Styrelsen bedömer att vi bör få några betydligt lugnare år framöver. Risken för akuta underhållsåtgärder har successivt minskat.

Tvättstugans tak och väggar bör renoveras efter att dräneringen mot gården har gett effekt. För att inte få för låg likviditet sköt styrelsen på detta projekt. Offert var lämnad men sannolikt bör detta genomföras först sent under våren 2020.

Vår bank sedan många decennier - Handelsbanken - har beviljat oss lån. Trots sin traditionella ställning som "vår bank" valde vi att konkurrensutsätta genom att hämta in offerter från fler finansieringsinstitut. Handelsbanken gav bäst offert. Lån har dock i högre grad bundits på längre sikt för att minska föreningens risk vid framtida räntehöjningar.

Genom ett ständigt fokus på kostnader så ska vi kunna klara ekonomin också med måttliga avgiftshöjningar. Medlemmarna har över åren genomfört oavlönat arbete för att få fram en välskött trädgård, gym/relaxrum och andra tjänster som andra betalar fastighetsskötare för. Arbeten som innebär arbeten med el eller vatten/avlopp handlar föreningen alltid upp av auktoriserade firmor. Detta av säkerhets- och försäkringsskäl.

### Övrigt

Vi har vid årsskiftet 2018-12-31 inga uthyrningar i andrahand. Under 2018 har inga lägenheter överlåtits.

### Disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår årsmötet besluta:

**att** fastställa årets balansräkning och resultaträkning,

**att** notera att årets resultat inte gör det möjligt att göra avsättning till Reparationsfonden

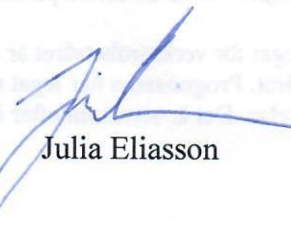
Malmö 16 januari 2019



Kaj Oldrup



Simon Segerblom Rex



Julia Eliasson



**Resultaträkning för Bf Lillgården upa i Malmö**

	<b>Bokslut 2016</b>	<b>Bokslut 2017</b>	<b>2018 Budget</b>	<b>Bokslut 2018</b>	<b>2019 Budget</b>
<b>Intäkter.</b>					
Årsavgifter	528 096	544 620	544 599	558 768	583 645
Intäktsräntor	22	1	50	0	0
Övrigt: Inträdesavgift mm	32 001	9 841	3 000	2 235	2 000
Årsavgifter rörlig (Lägenheternas el)	45 554	50 154	44 700	44 734	43 680
<b>Summa intäkter</b>	<b>605 673</b>	<b>604 616</b>	<b>571 496</b>	<b>605 737</b>	<b>629 325</b>
<b>Kostnader</b>					
El – lägenheterna	45 554	50 154	44 700	44 745	43 680
El - föreningens	9 382	10 337	10 416	12 572	11 210
Fjärrvärme	112 357	111 105	115 000	126 761	120 000
Vatten	25 948	26 088	28 000	27 651	28 700
Avfallshantering	21 231	19 365	19 000	19 158	19 380
Kabel-TV. Kollektivt bredband	38 076	38 394	39 000	31 178	31 416
Försäkringar	11 986	12 308	12 000	11 511	11 741
Adm./förvaltning (konsulter; bygg)	46 222	72 306	40 000	27 831	40 000
Kostnadsräntor	74 620	74 945	70 000	91 992	97 400
Fastighetsskatt/Kommunal fast avg.	13 948	14 465	14 465	14 707	15 015
Drift (Gångbana, tillsyn, trädgård)	28 667	27 164	16 500	14 627	18 500
Reparationer, underhåll (Huset)	7 373	0	75 000	19 582	40 000
<b>Summa kostnader (dock EJ avskrivning)</b>	<b>435 364</b>	<b>456 631</b>	<b>484 081</b>	<b>442 315</b>	<b>477 042</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>170 310</b>	<b>147 965</b>	<b>108 266</b>	<b>163 422</b>	<b>152 283</b>
Avskrivningar	250 968	260 376	250 957	221 612	244 430
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>- 80 658</b>	<b>- 112 391</b>	<b>- 142 689</b>	<b>- 58 190</b>	<b>- 92 147</b>

Notera: Den höga intäkten år 2016 under Övriga intäkter var ersättning om nästan 25.000 kronor från VA-Syd för en översvämning inträffad vid ingången till 2015. Eftersom vår fordran bedömdes som osäker kunde den inte stå kvar som en fordran i bokslutet 2015. Det året var belastat med våra kostnader. Men ersättningen ligger således på 2016.

Efter stadgeändringen april 2007 ska en avsättning till Reparationsfond ske om minst 40 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen hänvisar till förvaltningsberättelsens redogörelse för året när det gäller resultaträkningen och större förändringar mellan åren eller mot budget för aktuellt år.

Resultaträkningen för 2015 har ändrad ordningsföljd jämfört med tidigare år. Det viktigaste är att vi har en delsummering resultat före avskrivningar. Syftet har varit att i slutet av resultaträkningen se de poster som visar på underhållet. Avskrivningar är en kostnadspost men eftersom det inte leder till utbetalningar så bygger vi upp ett kassaflöde för att till exempel kunna amortera på lånen.

Budget för verksamhetsåret är den av styrelsen fastställda. Utöver budget arbetar styrelsen under året med prognoser för helåret. Prognoserna har legat relativt nära uppnått resultat. Budget för nästa år är avgående styrelsens förslag till nästa styrelse. Det är styrelsen efter årsmötet som fastställer det nya årets budget.




## Balansräkning för Bf Lillgården upa i Malmö

	2016	2017	2018
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheten (Thora X, S:t Pauli fg) [mark]	1 063 000	1 063 000	1 063 000
Investeringar (Aktiverade enligt förteckning)	4 076 428	4 737 433	6 366 598
Investeringar (Pågående; Tak, fasad, ventilation)	0	33 557	0
Bankgiro/Bank (Handelsbanken)	146 626	9 554	141 865
Fordringar (inkl förutbetalda kostnader)	23 602	21 913	24 098
Skattekonto	1 196	1 330	1 263
Handkassa	69	94	396
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 310 921</b>	<b>5 866 881</b>	<b>7 597 220</b>

## Skulder & eget kapital

Långfristiga lån enligt specifikation:	4 572 690	5 211 674	7 007 680
Kortfristiga skulder	33 666	62 127	54 890
Skuld till medlem (P.g.a. avräknad el m m)	0	0	0
Förutbetalda årsavgifter (jan månad)	49 162	49 930	49 653
Skatteskuld (Deb i jan + beräkn slutl skatt)	1 171	1 309	1 346
<b>Summa skulder:</b>	<b>4 656 689</b>	<b>5 325 040</b>	<b>7 113 569</b>
Eget kapital (enligt föregående år)	734 890	654 232	541 841
Reparationsfond (enligt stadgan § 23)	0	0	0
Årets resultat	-80 658	-112 391	-58 190
<b>Summa skulder &amp; eget kapital</b>	<b>5 310 921</b>	<b>5 866 881</b>	<b>7 597 220</b>

I enlighet med bokföringen intygas:

  
Mona Oldrup, bokförare

  
Simon Segerblom Rex, kassör

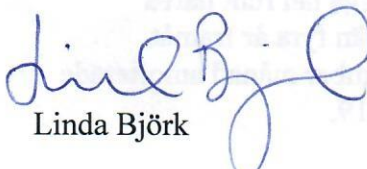
### Revisionsberättelse


Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsföreningen Lillgården u p a i Malmö för verksamhetsåret 1/1-31/12 2018 får härmed avge följande revisionsberättelse. Vi har granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingarna, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret.

Vi tillstyrker:

- att** den av oss påtecknade balansräkningen samt resultaträkningen fastställs,
- att** årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag samt
- att** styrelsen för verksamhetsåret beviljas ansvarsfrihet.

Malmö den 24 januari 2019

  
Linda Björk

  
Adam Eriksson



## Specifikationer till årsredovisningen.

### Investeringar

År/mån för anskaffning	Investeringen avser	Anskaffvärde	Vald tid för avskrivn (antal år)	Årlig avskrivn enligt plan	Ingående balans = förra årets UB	Årets avskrivn	Årets Utgående balans	Sista år för plan avskrivn	Akkumulerad avskrivn
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	122 803	16 380	106 423	2025	221 077
2008 jan	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	41 731	8 352	33 379	2022	91 840
2009 sep	Varm- och kallvattenrör	650 513	40	16 263	514 994	16 260	498 734	2049	151 779
2013 dec	Avloppsror (byte)	1 119 545	40	27 989	1 007 599	27 984	979 615	2054	139 930
2014 nov	Avlopp (relining)	125 225	5	25 045	45 918	25 045	20 874	2019	104 351
2015 juni	Balkonger, fasad	1 172 064	40	29 302	1 101 247	29 304	1 071 943	2055	100 121
2015 dec	Fönster m m	1 227 208	25	42 685	981 760	42 685	939 075	2040	288 133
2017 dec	Fjärrvärmeväxlare	336 449	20	16 822	336 449	16 824	319 625	2037	16 824
2017 dec	Grund, gård	584 932	30	19 498	584 932	19 498	565 434	2047	19 498
2018 aug	Tak, fasad mot gatan m m	1 850 777	40	46 269	0	19 279	1 831 498	2058	19 279
	<b>Summa:</b>	<b>8 007 117</b>		<b>250 530</b>	<b>4 737 433</b>	<b>221 610</b>	<b>6 366 600</b>		<b>1 640 517</b>

**Anm:** Avskrivningar påbörjas först månaden efter att investeringsutgiften är klar och slutligt redovisad. I denna sammanställning har vi endast med de investeringar som ger fortsatta avskrivningar. Exempelvis är all maskinell utrustning i tvättstugan kvar men är färdigavskriven. Efter genomgång av våra investeringar beslutade styrelsen att 2015 års grundliga renovering ”fönster med mera” ska skrivas av på 25 år istället för tidigare 20 år. Detta eftersom den renoveringen innefattade också byte till energiglas och annat väsentligt mer än målning. 2018 års renovering av yttertak, fasad mot gatan med mera har aktiverats i augusti och skrivs av på 40 år. Antalet år är lika med renoveringen 2015 som då omfattade fasaden mot gården.

### Långfristiga skulder (hypotekslån)

Långgivare Stadshypotek Lånenummer	Skuld per 2018-12-31	Räntesats 181031	Nästa Ränte- ombindning	Notering
241878	1 950 000	1,69 %	2022-12-01	4-årslån med löptid till 2022-12-01
127112	1 055 782	1,99 %	2022-01-30	5-årslån med löptid till 2022-01-30
229243	873 000	1,30 %	2019-01-30	90-dagars.
184685	2 678 898	0,90 %	2019-01-03	90-dagars med s k STIBOR-ränta
241880	450 000	1,30 %	2019-03-04	90-dagars
<b>Summa</b>	<b>7 007 680</b>			

I fastigheten Thora X (Malmö, St Pauli) finns uttaget pantbrev om 7 157.000  
Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar. Taxeringsvärden sist i årsredovisningen.

Under inledningen av 2018 lades flera lån samman till ett nytt lån med 0,9 % ränta förutsatt att Riksbanken inte höjer sin reporänta över noll före december 2018 (STIBOR-ränta). Föregående årsskifte utgjorde våra långfristiga skulder 5 211 674 kr. Trots väsentligt ökade lån under senare år för våra fastighetsprojekt så bedöms vår soliditet och betalningsförmåga som mycket god.

Det allmänna ränteläget under 2018 var lägre än tidigare. Men för att minska risken med räntehöjningar framöver strävar vi efter att ha olika ombindningstider och rörliga lån runt halva lånestocken. Under slutet av 2018 band vi två miljoner kronor för inte mindre än fyra år framåt. Räntesatserna vid senaste bindningarna har varit nära de rörliga lånens. I december månad amorterade vi dessutom av extra eftersom vår likviditet inte behöver vara så hög under 2019.



## Vissa grunduppgifter om föreningen och statistik.

Föreningen bildades 1928 och har alltsedan dess bestått av 11 bostadsrätter (lägenheter). Huset uppfördes under 1928. Huset har en total lägenhetsyta om cirka 870 kvadratmeter (enligt "äldre mättningsstandard"). Fastighetens formella beteckning är Thora X (Rörsjöstaden), Malmö. Gatuadress är: Andréegatan 8, 211 49 Malmö.

### Taxeringsvärden för Bf Lillgården.

Taxeringsår	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totalt	10.201.000	10.201.000	10.201.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000
Varav markvärde	4.401.000	4.401.000	4.401.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000

Källa: Skatteverket. Fastighetsbeteckning Thora X, Malmö.

Taxeringsvärdena fastställs för tre år framåt. Omtaxering pågår för 2019 och tre år framåt.

Enbart markvärdet är enligt underlaget på över sju miljoner kronor.

### Kommunal fastighetsavgift – Maxbeloppet per lägenhet.

Inkomstår	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kronor	1 210	1 217	1 243	1 268	1 315	1 337

Källa: Skatteverket. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus fastställs för varje inkomstår (taxeringsår efterföljande år) ett fast maxbelopp för varje bostadslägenhet. För 2013 sänkte riksdagen beloppet. Om 0,3 % (förr 0,4) av taxeringsvärdet ger lägre avgift, används det i stället.

### Prisbasbelopp:

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kronor	44 500	44 400	44 500	44 300	44 800	45 500

Källa: Statistiska Centralbyrån. Prisbasbeloppet (tidigare Basbeloppet) räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget enligt bestämmelserna i SFS 2010:110. Enligt gällande bestämmelser anges detta av utvecklingen av konsumentprisindex och fastställs för helt kalenderår.

### Uppgifter om energi

Energislag/år	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Fjärrvärme (KWh)	141 280	125 240	122 060	128 930	124 874	139 020
Graddagar – se nedan.	2 920	2 295	2 420	2 606	2 821	
El – lägenheterna (KWh)	21 171	19 666	22 453	23 890	24 914	22 601
El – gemensam (KWh)	9 168	8 466	9 570	9 291	5 866	9 617

Källa: EON. Graddagar är det antal dagar som under månaden som temperaturen har understigit 17 grader. Exempel: Om november månad har + 7 grader varje dag så får vi  $30 \cdot 10 = 300$  graddagar för den månaden. Om novembertemperaturen låg på -3 grader skulle det bli  $30 \cdot 20 = 600$  graddagar för den månaden. Exempelvis var 2010 ett extremt kallt år – framförallt januari, februari och december. Styrelsen har tagit fram olika PM, som belyser förbrukning och kostnader för energi.

Elnätet byttes under 2005. I och med det gick föreningen in för att köpa in elen samlat (f n EON). Kostnaderna för lägenheternas (privat) förbrukad el fördelas sedan vidare efter en självkostnadsmodell.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes 2006 av Simab utan anmärkning. Föreningen anlätade denna firma 2015 men efter flera olika turer så utsågs firma Björn Lovén att genomföra en OVK i anslutning till vår renovering av bland annat frånluftskanaler. Detta innebär att föreningen nu har ett så kallat helt rent OVK-intyg. Detta gäller till och med 2024-05-28.

Energideklaration slutfördes av Anticimex under oktober 2009. Under 2019 ska föreningen upphandla en ny energideklaration, vilka återkommer i 10-årsintervaller.





Foton: Oldrup, 2018. Foton från trädgården under året, Tusen trädgårdar 1 juli och gårdsfesten i september. Den senare inleddes med lite frågesport som anknöt till att föreningen firade sitt 90-årsjubileum. Avslutades med knytkalas som på grund av kvällsskylan flyttas in i porthuset. Våra träd gav ovanligt mycket och söt frukt efter denna extremt varma och soliga sommar. Frukten plockas och läggs i trappfönstret och fördelas på det sättet bland oss alla.