

Bostadsföreningen Algården

Medlemmarna i bostadsföreningen Algården kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den **4 maj 2015, kl. 19.00**. Årsmöteshandlingarna utdelas i vecka 17.

Lokal: nedre torkvinden.

Välkomna!

Styrelsen

Dagordning

- 1 Öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Val av stämमosekreterare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för 2015
- 14 Val av föreningens ordförande på ett år
- 15 Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av revisor
- 18 Val av revisorssuppleant
- 19 Val av valberedning
- 20 Av föreningsmedlem enligt stadgarna anmält ärende
- 21 Styrelsens information till medlemmarna
- 22 Avslutning

Malmö 2015-04-15

Christer Nilsson
Ordförande

Omedelbart efter föreningsstämman samlas styrelsen för konstituering.

Årsredovisning för Bostadsföreningen Algården u.p.a. verksamhetsåret 2014.

Org.nr. 746000-1147

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge redovisning för bostadsföreningens 87:e verksamhetsår, räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Medlemsmöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni. Närvarande var 9 av 16 medlemmar.

Styrelsen

Vid föreningsstämman valdes medlemmar att ingå i styrelsen. Vid det konstituerande styrelsesammanträdet samma dag fick styrelsens ledamöter följande arbetsfördelning:

ordförande	Christer Nilsson	vald 2013 på två år
v. ordförande	Mikael Bauer	vald 2014 på två år
sekreterare	Håkan Rosberg	vald 2014 på två år
kassör	Joakim Rosberg	vald 2013 på två år
suppleant	Erik Fagerberg	vald 2014 på ett år

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden 13/2, 13/3, 31/3, 8/5, 1/6, 17/6, 30/6, 17/8, 9/9, 28/9, 14/10, 18/11 samt en mängd underhandskontakter.

Firmatecknare

Att teckna bostadsföreningen, har styrelsen utsett Håkan Rosberg, Joakim Rosberg och Christer Nilsson, två i förening.

Postmottagare

Bostadsföreningens postmottagare har varit Joakim Rosberg.

dl Casu EF MB HIR

Revisor

Lena Malmström har varit bostadsföreningens revisor.

Revisorersättare

Rickard Lundberg har varit bostadsföreningens revisorerersättare.

Anställda

Bostadsföreningen har under verksamhetsåret ej haft anställd personal.

Medlemsantal / boende / andelar / lokaluthyrning

Henrik Fredriksson har under året sålt sin lägenhet 1101 till Amanda Berner som hälsas välkommen till Bostadsföreningen Algården.

Sara Johansson har beviljats fortsatt andrahandsuthyrning av lägenhet 1301 till 2015-10-01.

Petter Bengtsson, lägenhet 1001, har beviljats andrahandsuthyrning under hösten 2014.

Bostadsföreningens andelar är oförändrat 13, antal medlemmar är 16.

Tillfälligt hyreskontrakt på del av övre torkvind har Lena Malmström/Richard Lundberg.

De övriga två uthyrda lokalerna (gästrum, Christer Nilsson och källarlokal, Håkan Rosberg) har löpt vidare utan förändring.

Förvaltning

Styrelsen har under året på idéel basis skött förvaltningen av bostadsföreningens tillgångar och drift. Löpande bokföring och betalningar har skötts av kassören och årsbokslut, deklaration mm har köpts av Affärskonsult Dagmar Dahl Fritsch.

All fastighetsskötsel, trappstädning, gårdsrenhållning, trädgårdsskötsel etc. har medlemmarna veckovis ansvarat för enligt uppgjort schema. Här sparar bostadsföreningen mycket pengar.

I en fastighet uppstår alltid småsaker som måste rättas till. Eftersom vi inte har någon avlönad vaktmästare måste dessa tjänster köpas in. För att hålla kostnaderna för dessa tjänster så låga som möjligt är det önskvärt att medlem som har kunskap och resurser åtgärdar uppkomna problem. Vi bor ju i en bostadsförening där vi har ett gemensamt ansvar/intresse av att bo bra till fördelaktig kostnad.

Vårarbetsdagen den 26 april var som vanligt en trevlig dag för gemensamma insatser och med god uppslutning. Det hela inramades av en härlig kombinerad frukost/lunch.

Under året har portöppningsautomatiken (ofta krånglande och för svag för vårt stora portblad) ersatts med en extra kraftig dörrstängare på bekostnad av att vi får öppna porten manuellt. Styrelsen prioriterade "säker stängning".

of 1... MB HR

Inspektion av brandskyddet i fastigheten har genomförts av styrelseledamöter med komplettering av defekt brandskyddsmateriel och batteribyte i brandvarnarna.

Gångbanerenhållningen har under året skötts enligt rullande årskontrakt med Svedala Utemiljö. Arbetet omfattar sopning en gång per vecka + behovsstyrd snöröjning och halkbekämpning under tidsperioden december – mars.

Myndighetsbeslutade åtgärder

Den OVK-besiktning som genomfördes under 2013 med några upptäckta brister som ledde till ombesiktning under 2014 har nu fått godkänt protokoll som sitter på anslagstavlan i källaren.

Underhållsplan och försäkring

Styrelsen har taget beslut om en förnyad underhållsplan, kopplad till en långsiktig budget för att föreningen skall ha större möjlighet att överblicka den ekonomiska situationen. Arbetet med underhållsplanen har köpts in från SBC och beräknas vara färdigt i början av 2015.

Fastigheten är försäkrad hos Allians enligt gängse praxis inklusive ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Samtliga lägenheter har en kollektiv "bostadsrättstillägg" del i bostadsföreningens fastighetsförsäkring vilket innebär att medlemmarna ej behöver tänka på denna del av sin hemförsäkring.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Bostadsföreningen Algården är medlem i Bostadsrätterna, (tidigare Sveriges Bostadsrätts Centrum AB), medl.nr 4542, för att vi skall få information om lagar och andra viktiga informationer som vi annars kan gå miste om.

Ekonomi / medlemsaktiviteter

Månadsavgifterna till bostadsföreningen har under året varit oförändrade. Under året har amortering med 125 kkr skett av våra lån (se ekonomiska sammanställningarna) och från och med december 2014 sker automatisk amortering kvartalsvis med 25 kkr. Om inget oförutsett inträffar under 2015, räknar styrelsen med oförändrad månadsavgift 2015.

Verksamhetsår	2010	2011	2012	2013	2014
Årsavgift/m ²	552 kr	563 kr	581 kr	639 kr	639 kr

Bostadsföreningen har inga fonder för underhåll. Underhållsplanen kommer att visa på kommande underhållsbehov och styrelsen återkommer under 2015 med en ekonomisk plan för de närmaste åren

Bostadsföreningens medlemmar har fortsatt med trappstädning, gårdsrenhållning och trädgårdsarbete mm. för att hålla kostnaderna nere.

et C... MB HR

Söndagen den 7 december var medlemmarna inbjudna till sedvanlig julsamling med glögg och gottbord. Några medlemmar bjöd på hemlagade egentillverkade godbitar som var mycket uppskattat.

Bokslut för 2014 med resultaträkning och balansräkning återfinnes på sidorna 5 - 12 i denna årsredovisning. Årets resultat balanseras i ny räkning år 2015.

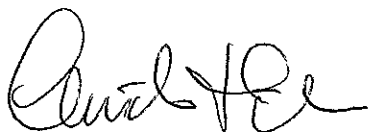
Målsättning

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, på tomt 14, kv 15 Andréelund i Malmö, omfattande 947 m², upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna.

Slutord

Styrelsen hoppas att medlemmarna finner vår boendeform tilltalande och att vi blir många på årsstämman där vi i mer ingående form kan diskutera vår Bostadsförening och dess framtida förvaltning.

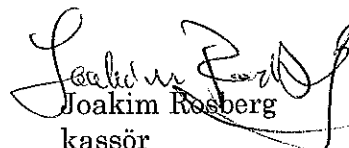
Malmö 2015-01-01



Christer Nilsson
ordförande



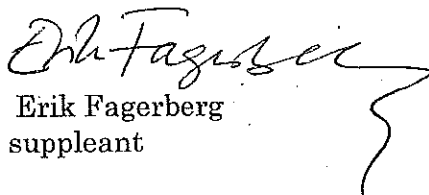
Mikael Bauer
vice ordförande



Joakim Rosberg
kassör



Håkan Rosberg
sekreterare



Erik Fagerberg
suppleant

Resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	2	617 646	602 969
Summa nettoomsättning		617 646	602 969
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-21 598	-33 884
Driftskostnader	3	-264 544	-254 991
Administrationsomkostnader	4	-61 315	-34 289
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-347 457	-323 164
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-121 215	-121 215
Resultat före finansiella poster		148 974	158 590
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		79	992
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-107 378	-123 991
Summa resultat från finansiella investeringar		-107 299	-122 999
Resultat efter finansiella poster		41 675	35 591
Årets vinst		<u>41 675</u>	<u>35 591</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	1 224 712	1 344 052
Inventarier	5	1 875	3 750
		<u>1 226 587</u>	<u>1 347 802</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 226 587</u>	<u>1 347 802</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		5 957	5 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 282	-
		<u>9 239</u>	<u>5 957</u>
<u>Kassa och bank</u>		338 226	320 477
Summa omsättningstillgångar		<u>347 465</u>	<u>326 434</u>
Summa tillgångar		<u>1 574 052</u>	<u>1 674 236</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		389 119	389 119
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 057 372	-2 092 962
Årets vinst		41 675	35 591
Summa eget kapital		<u>-1 626 578</u>	<u>-1 668 252</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 125 000	3 250 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 125 000</u>	<u>3 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 630	92 488
Summa kortfristiga skulder		<u>75 630</u>	<u>92 488</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 574 052</u>	<u>1 674 236</u>
Ställda säkerheter	9	3 600 000	3 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avgifter och hyror	617 646	602 969
Summa	<u>617 646</u>	<u>602 969</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
El	14 834	15 448
Värme	134 424	143 943
Vatten & Avlopp	29 368	19 878
Vatten & Avlopp / återbetalning	-	-13 981
Städning & Renhållning	12 751	12 751
Sophämtning	6 821	3 932
Kabel-TV	9 732	15 524
Fastighetsskatt	20 424	18 975
Försäkringspremier	17 075	16 355
Övriga fastighetskostnader	1 362	1 455
Övriga fastighetskostnader, trädgård	17 752	20 710
	<u>264 543</u>	<u>254 990</u>

Not 4 Administrationsomkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ersättning till styrelsen & revisor	6 965	6 965
SBC, underhållsplan	34 688	-
Administration SBC Visma	3 294	2 708
Redovisningstjänster	5 466	5 813
Sotning/OVK	1 970	7 178
Bankkostnader	2 100	1 350
Föreningsavgifter SBC	3 940	3 760
Medlemsaktiviteter	7 932	4 271
Förbrukningsmaterial	2 910	2 243

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Återbokning balanserade kostnader/engångspost	-7 950	-
	<u>61 315</u>	<u>34 288</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 875	16 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 875	16 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 125	-11 250
-Avskrivningar	-1 875	-1 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 000	-13 125
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 875</u>	<u>3 750</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade bokföringssvärden	1 940 752	1 940 752
Utgående ackumulerade bokföringssvärden	1 940 752	1 940 752
Ingående ackumulerade avskrivningar	-596 700	-477 360
Årets avskrivningar enligt plan	-119 340	-119 340
Utgående avskrivningar enligt plan	-716 040	-596 700
Bokfört värde vid årets slut	<u>1 224 712</u>	<u>1 344 052</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 997 000	6 997 000

Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-01-01	389 119	-2 029 230	-63 732
Balansering av föregående års resultat	-	-63 732	63 732
Årets resultat	-	-	<u>35 591</u>
Eget kapital 2013-12-31	389 119	-2 092 962	35 591

Ändring av noten eget kapital har gjorts för att överensstämma med föreningens stadgar.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar frivilliga 2014	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	3,540%	2016-03-24	0	1 050 000
Swedbank Hypotek	3,550%	2017-03-24	0	1 200 000
Swedbank Hypotek	1,662%	2015-03-28	-125 000	<u>875 000</u>
Totalt				3 125 000

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	3 600 000	3 600 000
	<u>3 600 000</u>	<u>3 600 000</u>

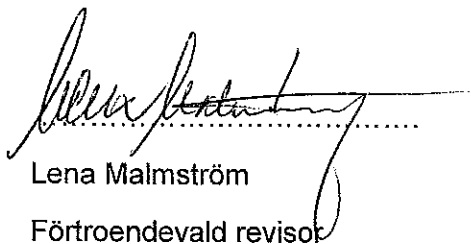
Revisionsberättelse år 2014
för Bostadsföreningen Algården
Org. nr. 746000-1147

Undertecknade, av Bostadsföreningen Algårdens årsmöte utsedda revisorer, får härmed efter slutförd granskning av Bostadsföreningen Algårdens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2014 avge följande berättelse:

Vi har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om Bostadsföreningen Algårdens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder, som vi ansett erforderliga.

Revisionen har inte givet anledning till anmärkning, varför vi tillstyrker att årsmötet beslutar:
att fastställa resultat- och balansräkningen samt att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö 2015-04-21



Lena Malmström
Förtroendevald revisor



Richard Lundberg
Förtroendevald revisorsuppleant

Till Styrelsen för BF Algården.

Valberedningen har efter sonderingar funnit en villig kandidat till styrelseuppdrag:

Valet har fallit på Petter Bengtsson.

För Valberedningen:

Elna Bagewitz Nilsson

Björn Sievers