

Arsredovisning

för perioden 1 januari – 31 december 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vargen får härmed avge årsredovisning för rubricerade period.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 mars 2014. I stämman deltog 11 personer representerande 10 bostadsrätter i föreningen.

Styrelse och revisorer

Anders Christensson, ordförande

Agneta Floberg, sekreterare

Solbritt Nilsson, kassör

Marie Palmkvist, ledamot

Desirée Bergman, ledamot

Axel Andell Hansén, suppleant

Per Olof Hall, revisor

Caroline Ljungberg, revisorsuppleant

Styrelsesammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av samtliga styrelseledamöter, alltid två i förening.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Kjell Nilsson och Leif Johansson med Kjell Nilsson som sammankallande.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Vargen 2 på Kockumsgatan i Malmö. På fastigheten har uppförts bostadshus med byggnadsår 1933 om sammanlagt 16 lägenheter med en total lägenhetsyta av 1342 m². Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Storlek</i>
2	1 rum och kök
5	2 rum och kök
5	3 rum och kök
3	4 rum och kök
1	5 rum och kök

Avgiftssättning

Årsavgifterna har varit oförändrade från föregående år. De uppgår vid årets slut i genomsnitt till 705 kr per m² lägenhetsyta och år.

Bränslekostnader

Föreningens bränslekostnader uppgick till 134.283 kr, vilket motsvarar 100 kr per m² bränsledebiteringsyta.

Förvaltningsåtgärder

Yttre reparationsfond

Under året har 51.000 kr avsatts till yttre reparationsfond. Principerna för avsättning till fonden framgår av föreningens stadgar.

Utgjänningsfond

Ur denna fond kan föreningen enligt fastställda regler täcka oväntade eller exceptionella kostnader som uppstår under ett år och som inte kunnat förutses i budget. Fonden ska också kunna tas i anspråk för att undvika avgiftshöjningar om den likvida situationen medger detta. Under året avsätts enligt styrelsens förslag till vinstdisposition 54.751 kr till fonden, som den 31/12 därmed uppgår till 246.202 kr (-160.000 kr finansiering av hiss)

Föreningens ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av styrelsen, varvid kassören, Solbritt Nilsson, svarat för allt löpande arbete. Anna Bogren har utfört själva bokföringen.

Underhåll

Normalt löpande underhåll har skett under året.

Utöver löpande underhåll har fastighetens bägge hissar bytts ut under året, vilket finansierats med nytt lån. Kostnaderna för detta lån är i dagsläget lägre än den årliga kostnaden för reparationer och underhåll av de gamla hissarna. Övriga positiva effekter av bytet är att driftstoppen blivit färre samtidigt som säkerheten i hissarna höjts.

Kostnaden har bokförts så att 600.000 kr tagits från yttre reparationsfonden, från balanserad vinst eller förlust 600.000 kr och från utgjänningsfonden 160.000 kr (1.360.000 kr)

Administration och personal

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar och 2 överlåtelse har ägt rum under året.

Personal

Ingen anställd personal har funnits under året.

Fastighetsskötsel, städning, administration

Fastighetsskötsel, städning av gemensamma utrymmen samt administration och ekonomisk förvaltning och planering har under året skötts genom självförvaltning.

Ekonomi

Finansiering

Samtliga föreningens lån var vid årets slut placerade med 3-månadersbindning hos SEB med en nominell ränta på 1,12 % resp. 0,99 %.

Det totala lånebeloppet var den 31 december 10.000.000 kr, vilket betyder att amorteringen under året varit 200.000 kr på fastighetslånet 8.650.000 kr. Nytt lån för hissarna 1.350.000 kr

Byggnadens värde har under året skrivits av med 77.556 kr vilket motsvarar 0,5 % av byggnadens ingångsvärde 1993. Dess bokförda värde uppgår därefter till 14.152.160 kr. Totala bokförda värdet av fastigheten var vid årets slut 15.500.961 kr. Fastighetens taxeringsvärde för redovisningsåret var 22.800.000 kr och tomtens 9.400.000 kr. Lägenhetsavgifterna ("fastighetsskatt") uppgick till 1.239 kr per lägenhet.

Årets resultat

Årets resultat är före avsättning till utjämningsfonden ett överskott på 109.502 kr (budgeterat ca 88.000 kr). Efter avsättning till utjämningsfonden uppgår årets resultat till 54.751 kr.

Styrelsen föreslår att årets överskott läggs till balanserade vinstmedel som därefter uppgår till 1.328.153 kr. (- finansiering av hiss 160.000 kr)

Övrigt

Inget väsentligt finns att anföra.

Aktuell situation

Avgifterna beslutades sänkas med c:a 8 % fr.o.m. 1 februari 2015. Strävan är att amorteringarna ska ligga på ungefär samma nivå som föregående år, dvs. i storleksordning 100-200.000 kr, något som dock blir beroende av framför allt ränteutvecklingen under året som är den enskilda faktor som har mest påverkan på föreningens likviditet.