

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1992-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Georg Thomas Forss	Ordförande
Emma Elinor Lundin	Ledamot
Susanne Ulla-Marie Wadenhorn	Ledamot
Alexander Waldenskiöld	Ledamot

Heidi Marita Avellan	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Callert	Ordinarie Extern	Helsingborgs Ekonomi & Revision
----------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Sigrid Bonli
Agneta Floberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-20.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-19. Extra stämma med anledning av nyinvalda styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv Vargen 2	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.

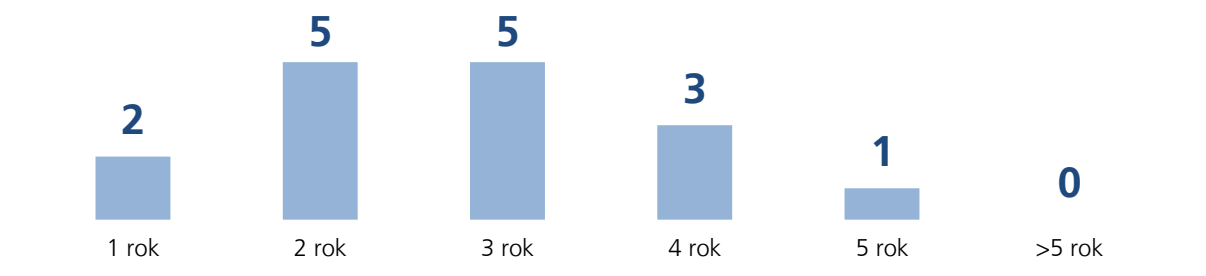
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 342 m², varav 1 342 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen följer en amorteringsplan på sitt hisslån. Lånet amorteras med 25.000kr per kvartal, 100.000kr per år.

Under 2020 har hyresavgifterna varit oförändrade. Föreningen har dock genomfört en indexhöjning på 1% för 2021. Styrelsen förbehåller sig rätten att justera avgifter under året vid behov.

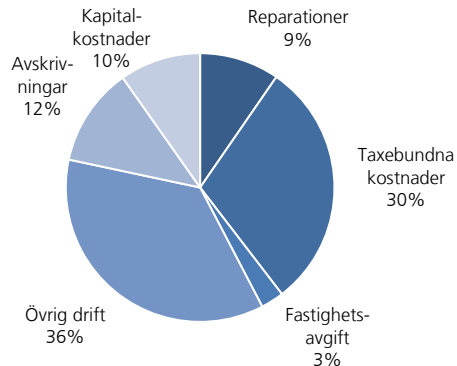
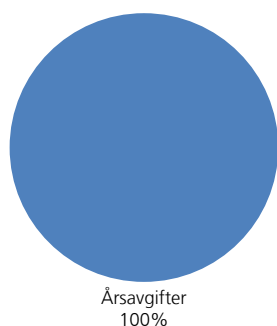
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	999 537	756 250
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	999 104	998 184
Finansiella intäkter	0	19
Minskning kortfristiga fordringar	3	0
Ökning av kortfristiga skulder	13 515	0
	1 012 622	998 203
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	644 535	556 524
Finansiella kostnader	80 907	69 785
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1
Minskning av långfristiga skulder	100 000	125 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 606
	825 442	754 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 186 717	999 537
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	187 180	243 287

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större underhållsarbeten utförts, endast löpande underhåll.

Föreningen har påbörjat ventilationsrensning för kommande OVK besiktning 2021.

Föreningen har inköpt nya utemöbler till den gemensamma innergården för ökad trivsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	744	744	708
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 874	6 949	7 042	7 116
Elkostnad/m ² totalyta	38	48	46	42
Värmekostnad/m ² totalyta	103	82	113	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	24	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	52	49	47
Soliditet (%)	44	43	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	176	275	276	209
Nettoomsättning (tkr)	998	998	998	950

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 342 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 023 002	0	0	4 023 002
Fond för yttre underhåll	1 784 629	318 471	0	1 466 158
S:a bundet eget kapital	5 807 631	318 471	0	5 489 160
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 245 728	-318 471	274 526	1 289 674
Årets resultat	176 293	176 293	-274 526	274 526
S:a fritt eget kapital	1 422 022	-142 178	0	1 564 199
S:a eget kapital	7 229 653	176 293	0	7 053 359

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	176 293
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 471
summa balanserat resultat	-142 178

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-142 178
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	998 001	998 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 103	180
Summa rörelseintäkter		999 104	998 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-463 525	-401 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 010	-154 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-97 368	-97 368
Summa rörelsekostnader		-741 903	-653 892
RÖRELSERESULTAT		257 201	344 292
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 907	-69 785
Summa finansiella poster		-80 907	-69 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		176 293	274 526
ÅRETS RESULTAT		176 293	274 526

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	15 385 646	15 483 014
Summa materiella anläggningstillgångar	15 385 646	15 483 014
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 387 446	15 484 814
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 131 447	942 869
Summa kortfristiga fordringar	1 131 447	942 869
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	55 334	56 735
Summa kassa och bank	55 334	56 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 186 781	999 604
SUMMA TILLGÅNGAR	16 574 227	16 484 418

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 023 002	4 023 002
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 784 629	1 466 158
Summa bundet eget kapital		5 807 631	5 489 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 245 728	1 289 674
Årets resultat		176 293	274 526
Summa fritt eget kapital		1 422 022	1 564 199
SUMMA EGET KAPITAL		7 229 653	7 053 359
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 125 000	9 325 000
Summa långfristiga skulder		9 125 000	9 325 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	100 000	0
Leverantörsskulder		30 886	25 705
Skatteskulder		1 843	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	86 845	79 343
Summa kortfristiga skulder		219 574	106 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 574 227	16 484 418

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200	200
Säkerhetsdörrar	20	20

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	997 982	997 982
Öresutjämning	19	22
	998 001	998 004

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 103	180
	1 103	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 798	5 697
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 263
	Snöröjning/sandning	0	3 331
	Hissbesiktning	2 935	2 863
	Gemensamma utrymmen	309	1 301
	Soppantering	5 565	0
	Gård	1 327	515
	Serviceavtal	9 934	9 753
	Förbrukningsmateriel	7 027	979
	Teleport/hissanläggning	3 008	2 940
	Brandskydd	7 432	4 381
	Fordon	0	220
		47 335	35 243
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 668	0
	Lås	1 208	6 965
	VVS	12 915	12 906
	Ventilation	12 500	0
	Elinstallationer	4 169	2 956
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 200	0
	Hiss	31 930	8 645
	Fasad	0	21 905
	Skador/klotter/skadegörelse	12 475	0
		79 065	53 377
	Taxebundna kostnader		
	El	50 378	64 694
	Värme	138 576	109 408
	Vatten	38 821	34 964
	Sophämtning/renhållning	18 741	16 316
		246 516	225 382
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 594	15 922
	Kabel-TV	50 151	16 112
	Bredband	0	33 692
		67 745	65 726
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 864	22 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	463 525	401 760

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	300
	Tele- och datakommunikation	946	905
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	5 750	5 625
	Föreningskostnader	438	1 434
	Styrelseomkostnader	4 000	3 300
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 770
	Förvaltningsarvode	135 308	133 258
	Administration	3 760	3 132
	Korttidsinventarier	25 915	0
	Konsultarvode	0	425
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		181 010	154 764
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	77 556	77 556
	Förbättringar	19 812	19 812
		97 368	97 368
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 256 252	17 256 252
	Utgående anskaffningsvärde	17 256 252	17 256 252
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 773 238	-1 675 869
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 368	-97 368
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 870 606	-1 773 238
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 385 646	15 483 014
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 348 801	1 348 801
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
		38 200 000	38 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 200 000	38 200 000
		38 200 000	38 200 000

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31
	Insats SBC	1 800	1 800	1 800
			1 800	1 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		64	66
	Klientmedel hos SBC		1 131 383	942 803
			1 131 447	942 869
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		1 466 158	1 163 255
	Reservering enligt stadgar		318 471	318 471
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-15 568
	Vid årets slut		1 784 629	1 466 158
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
	SEB 37163589	0,520 %	775 000	875 000
	SEB 35783180	0,880 %	8 450 000	8 450 000
	Summa skulder till kreditinstitut		9 225 000	9 325 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	0
			9 125 000	9 325 000
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 725 000 kr.			
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		12 837 000	12 837 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Ränta		2 451	3 285
	Avgifter och hyror		84 394	76 058
			86 845	79 343

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Underhåll följer underhållsplan, men inga större underhåll planeras de närmaste åren.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Georg Thomas Forss
Ordförande

Emma Elinor Lundin
Ledamot

Susanne Ulla-Marie Wadenhorn
Ledamot

Alexander Waldenskiöld
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anders Callert
Extern revisor