

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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
Rickard Johansson
Emma Lundin
Susanne Wadenhorn

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Fyllnadsval pga flytt

Heidi Marita Avellan

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Callert

Ordinarie Extern

Helsingborgs Ekonomi & Revision

Valberedning

Rickard Johansson
Johanna Lundvall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv Vargen 2	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

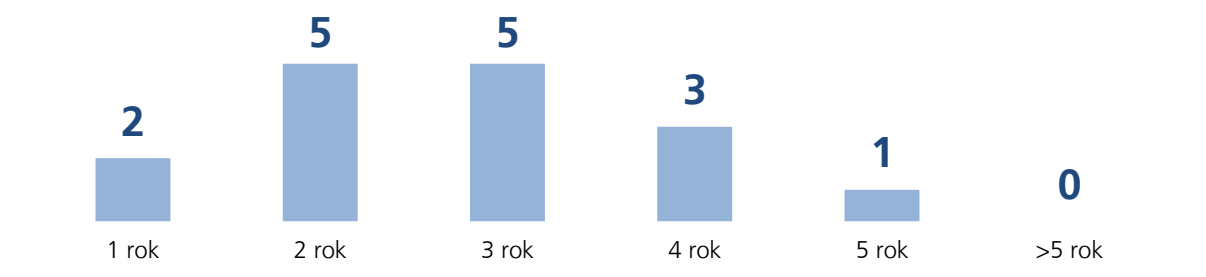
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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

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 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning ytterdörrar	2021

Planerat underhåll	År
Byte av takfönster i 4 lägenheter	2022

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

Årlig amortering av föreningens lån görs med 25 000 kr per kvartal.

Avsättning till underhållsfond görs i enlighet med stadgarna.

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

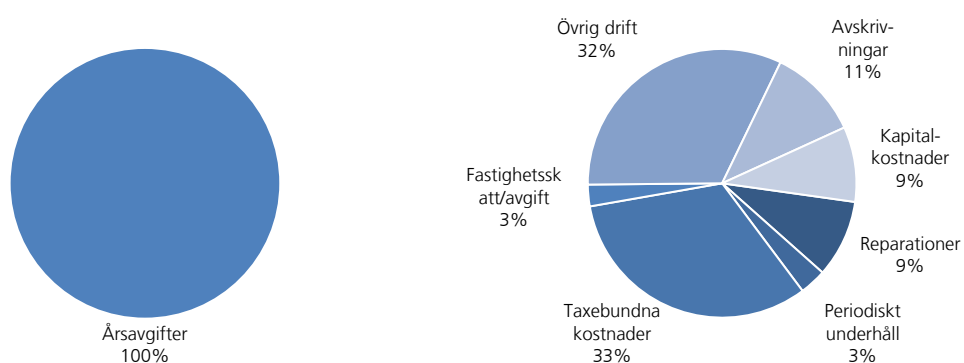
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 186 717	999 537
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 010 954	999 104
Finansiella intäkter	397	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	3
Ökning av kortfristiga skulder	15 991	13 515
	1 027 342	1 012 622
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	700 817	644 535
Finansiella kostnader	78 653	80 907
Ökning av kortfristiga fordringar	68	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	879 537	825 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 334 522	1 186 717
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 805	187 180

*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 1 459 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

Föreningen har målat om portar i 3A och 3B.

Under året har 4 överlåtelse skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	751	744	744	744
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 800	6 874	6 949	7 042
Elkostnad/m ² totalyta	48	38	48	46
Värmekostnad/m ² totalyta	119	103	82	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	60	52	49
Soliditet (%)	44	44	43	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	135	176	275	276
Nettoomsättning (tkr)	1 010	998	998	998

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	2 103 100	318 471	0	1 784 629
S:a bundet eget kapital	6 126 102	318 471	0	5 807 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 103 551	-318 471	176 293	1 245 728
Årets resultat	134 907	134 907	-176 293	176 293
S:a fritt eget kapital	1 238 458	-183 564	0	1 422 022
S:a eget kapital	7 364 560	134 907	0	7 229 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	134 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 422 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-318 471</u>
summa balanserat resultat	1 238 458

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>28 125</u>
	1 266 583

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 009 949	998 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 005	1 103
Summa rörelseintäkter		1 010 954	999 104
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-541 220	-463 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 596	-181 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-96 975	-97 368
Summa rörelsekostnader		-797 791	-741 903
RÖRELSERESULTAT		213 163	257 201
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		397	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 653	-80 907
Summa finansiella poster		-78 256	-80 907
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 907	176 293
ÅRETS RESULTAT		134 907	176 293

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	15 288 671	15 385 646
Summa materiella anläggningstillgångar	15 288 671	15 385 646
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 290 471	15 387 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 280 720	1 131 447
Summa kortfristiga fordringar	1 280 720	1 131 447
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	53 934	55 334
Summa kassa och bank	53 934	55 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 334 654	1 186 781
SUMMA TILLGÅNGAR	16 625 125	16 574 227

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 023 002	4 023 002
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 103 100	1 784 629
Summa bundet eget kapital		6 126 102	5 807 631
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 103 551	1 245 728
Årets resultat		134 907	176 293
Summa ansamlad förlust		1 238 458	1 422 022
SUMMA EGET KAPITAL		7 364 560	7 229 653
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	9 125 000
Summa långfristiga skulder		0	9 125 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 125 000	100 000
Leverantörsskulder		55 063	30 886
Skatteskulder		2 147	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	78 355	86 845
Summa kortfristiga skulder		9 260 565	219 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 625 125	16 574 227

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 007 962	997 982
Avgift andrahandsuthyrning	1 983	0
Öresutjämning	4	19
	1 009 949	998 001

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 005	1 103
	1 005	1 103

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	563	9 798
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 294	0
	Snöröjning/sandning	30 431	0
	Hissbesiktning	0	2 935
	Gemensamma utrymmen	966	309
	Sophantering	8 432	5 565
	Gård	350	1 327
	Serviceavtal	9 534	9 934
	Förbrukningsmateriel	420	7 027
	Teleport/hissanläggning	3 008	3 008
	Brandskydd	0	7 432
		54 998	47 335
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 668
	Lås	1 545	1 208
	VVS	-55	12 915
	Ventilation	56 619	12 500
	Elinstallationer	2 079	4 169
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 200
	Hiss	8 513	31 930
	Skador/klotter/skadegörelse	12 936	12 475
		81 637	79 065
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	28 125	0
		28 125	0
	Taxebundna kostnader		
	El	64 226	50 378
	Värme	159 882	138 576
	Vatten	39 709	38 821
	Sophämtning/renhållning	20 738	18 741
		284 555	246 516
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 122	17 594
	Kabel-TV	50 439	50 151
		68 561	67 745
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 344	22 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	541 220	463 525

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	613
	Tele- och datakommunikation	996	946
	Inkassering avgift/hyra	1 030	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 875	5 750
	Föreningskostnader	438	438
	Styrelseomkostnader	5 200	4 000
	Fritids- och trivselkostnader	640	0
	Förvaltningsarvode	138 448	135 308
	Administration	1 400	3 760
	Korttidsinventarier	0	25 915
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		159 596	181 010
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	77 162	77 556
	Förbättringar	19 812	19 812
		96 975	97 368
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 870 606	-1 773 238
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 975	-97 368
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 967 581	-1 870 606
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 288 671	15 385 646
	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 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31
	Insats SBC	1 800	1 800	1 800
			1 800	1 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto		132	64
	Klientmedel hos SBC		309 206	1 131 383
	Räntekonto 1		971 382	0
			1 280 720	1 131 447
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		1 784 629	1 466 158
	Reservering enligt stadgar		318 471	318 471
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		2 103 100	1 784 629
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
	SEB	0,510 %	675 000	775 000
	SEB	0,880 %	8 450 000	8 450 000
	Summa skulder till kreditinstitut		9 125 000	9 225 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 125 000	-100 000
			0	9 125 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 625 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 837 000	12 837 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	2 434	2 451
	Avgifter och hyror	75 921	84 394
		78 355	86 845

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Takfönster i 4 lägenheter skall bytas under 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Georg Thomas Forss
Ordförande

Rickard Johansson
Ledamot

Emma Lundin
Ledamot

Susanne Wadenhorn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anders Callert
Extern revisor