

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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
Rickard Johansson	Ledamot
Jacob Lindberg	Ledamot
Emma Lundin	Ledamot
Susanne Wadenhorn	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Persson	Ordinarie Extern	Jay-P Finance AB
---------------	------------------	------------------

Valberedning

Anna Bogren
Cecilia Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

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

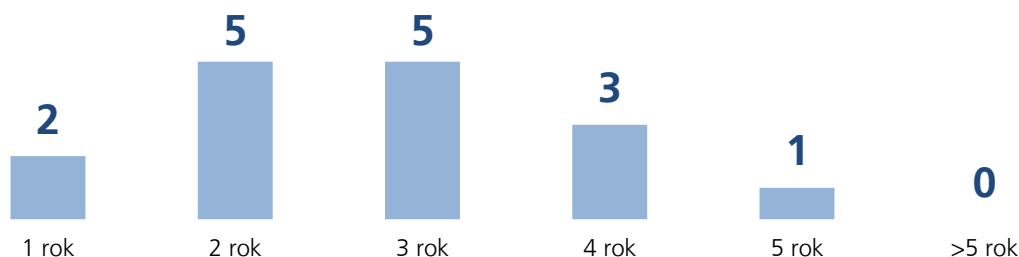
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av vattenledningar i källaren	2022 - 2023
Byte av takfönster i 4 lägenheter	2022
Målning ytterdörrar	2021

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

En större engångsamortering om 750 000 SEK av föreningens lån genomfördes under året.

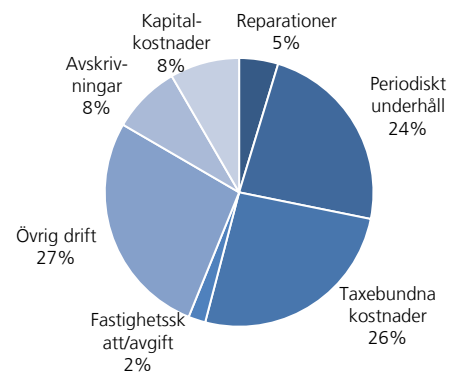
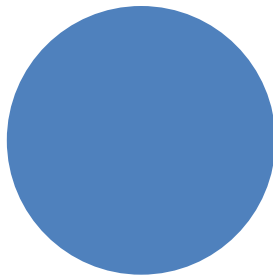
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 334 522	1 186 717
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 024 313	1 010 954
Finansiella intäkter	3 942	397
Ökning av kortfristiga skulder	17 732	15 991
	1 045 987	1 027 342
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	977 392	700 817
Finansiella kostnader	97 756	78 653
Ökning av kortfristiga fordringar	220	68
Minskning av långfristiga skulder	775 000	100 000
	1 850 368	879 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	530 141	1 334 522
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-804 381	147 805

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

Fördelning av intäkter och kostnader

Årsavgifter
100%



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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

En vattenläcka i VA Syds vattenrör utanför fastigheten kombinerat med onormalt höga grundvattennivåer ledde till en mindre översvämning i ett förrådsutrymme i källaren. Orsaken till läckan har lagats av kommunen och vattenledningar i och utanför fastigheten har spolats. Inga långtgående skador förväntas efter genomförd avfuktning.

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: 27

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	759	751	744	744
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 222	6 800	6 874	6 949
Elkostnad/m ² totalyta	62	48	38	48
Värmekostnad/m ² totalyta	118	119	103	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	59	60	52
Soliditet (%)	46	44	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-144	135	176	275
Nettoomsättning (tkr)	1 024	1 010	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	2 205 175	130 200	-28 125	2 103 100
S:a bundet eget kapital	6 228 177	130 200	-28 125	6 126 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 136 383	-130 200	163 032	1 103 551
Årets resultat	-143 868	-143 868	-134 907	134 907
S:a fritt eget kapital	992 515	-274 068	28 125	1 238 458
S:a eget kapital	7 220 692	-143 868	0	7 364 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-143 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 266 583
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 200
summa balanserat resultat	992 515

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	275 000
att i ny räkning överförs	1 267 515

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 024 313	1 009 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 005
Summa rörelseintäkter		1 024 313	1 010 954
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-811 996	-541 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 396	-159 596
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-96 975	-96 975
Summa rörelsekostnader		-1 074 367	-797 791
RÖRELSERESULTAT		-50 054	213 163
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 942	397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 756	-78 653
Summa finansiella poster		-93 814	-78 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143 868	134 907
ÅRETS RESULTAT		-143 868	134 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	15 191 696	15 288 671
Summa materiella anläggningstillgångar	15 191 696	15 288 671
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 193 496	15 290 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	478 119	1 280 720
Summa kortfristiga fordringar	478 119	1 280 720
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	52 374	53 934
Summa kassa och bank	52 374	53 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	530 493	1 334 654
SUMMA TILLGÅNGAR	15 723 989	16 625 125

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 023 002	4 023 002
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 205 175	2 103 100
Summa bundet eget kapital		6 228 177	6 126 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 136 383	1 103 551
Årets resultat		-143 868	134 907
Summa fritt eget kapital		992 515	1 238 458
SUMMA EGET KAPITAL		7 220 692	7 364 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	600 000	0
Summa långfristiga skulder		600 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 750 000	9 125 000
Leverantörsskulder		41 483	55 063
Skatteskulder		2 524	2 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	109 290	78 355
Summa kortfristiga skulder		7 903 297	9 260 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 723 989	16 625 125

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 018 042	1 007 962
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 983
Öresutjämning	-8	4
	1 024 313	1 009 949

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	1 005
	0	1 005

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	563
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 294
	Snöröjning/sandning	13 886	30 431
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 350	0
	Hissbesiktning	6 106	0
	Gemensamma utrymmen	630	966
	Sophantering	0	8 432
	Gård	400	350
	Serviceavtal	24 879	9 534
	Förbrukningsmateriel	210	420
	Teleport/hissanläggning	1 232	3 008
	Störningsjour och larm	1 596	0
	Brandskydd	13 741	0
	Fordon	2 068	0
		83 099	54 998
	Reparationer		
	Entré/trapphus	511	0
	Lås	0	1 545
	Installationer	10 849	0
	VVS	16 133	-55
	Ventilation	0	56 619
	Elinstallationer	0	2 079
	Hiss	27 816	8 513
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 936
		55 309	81 637
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	28 125
	Fönster	275 000	0
		275 000	28 125
	Taxebundna kostnader		
	El	82 558	64 226
	Värme	158 355	159 882
	Vatten	42 157	39 709
	Sophämtning/renhållning	20 588	20 738
		303 658	284 555
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 391	18 122
	Kabel-TV	51 235	50 439
		70 626	68 561
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 304	23 344
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	811 996	541 220

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	1 250
	Tele- och datakommunikation	908	996
	Inkassering avgift/hyra	0	1 030
	Revisionsarvode extern revisor	6 000	5 875
	Föreningskostnader	0	438
	Styrelseomkostnader	414	5 200
	Fritids- och trivselkostnader	325	640
	Förvaltningsarvode	139 868	138 448
	Administration	11 928	1 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		165 396	159 596
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	77 162	77 162
	Förbättringar	19 812	19 812
		96 975	96 975
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 256 252	17 256 252
	Utgående anskaffningsvärde	17 256 252	17 256 252
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 967 581	-1 870 606
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 975	-96 975
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 064 556	-1 967 581
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 191 696	15 288 671
	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 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Insats SBC	1 800	1 800	1 800	1 800
		1 800	1 800	1 800

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	352	132
Klientmedel hos SBC	192 858	309 206
Räntekonto hos SBC	284 909	971 382
	478 119	1 280 720

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 103 100	1 784 629
Reservering enligt stadgar	130 200	318 471
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 125	0
Vid årets slut	2 205 175	2 103 100

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,910 %	600 000	675 000	2024-01-28
SEB	0,880 %	0	8 450 000	2022-11-28
Nordea	3,690 %	3 875 000	0	2023-11-28
Nordea	2,930 %	3 875 000	0	2023-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		8 350 000	9 125 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 750 000	-9 125 000	
		600 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 850 000 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 837 000	12 837 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	24 454	2 434
Avgifter och hyror	84 836	75 921
	109 290	78 355

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av el- och värmekostnader och genomför löpande utredningar av olika effektiviseringsmöjligheter och kostnadsbesparingar.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Georg Thomas Forss
Ordförande

Rickard Johansson
Ledamot

Jacob Lindberg
Ledamot

Emma Lundin
Ledamot

Susanne Wadenhorn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Persson
Extern revisor
Jay-P Finance AB