



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vargen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Styrelsen

Anna Bogren	Ledamot
Agneta Floberg	Ledamot
Carl Larsson	Ledamot
Sol-Britt Nilsson	Ledamot
Marie Palmkvist	Ledamot
Eva Sandling Gralén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Olof Hall	Ordinarie Extern
---------------	------------------

Valberedning

Leif Johansson	
Kjell Nilsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-31. Extra stämma med anledning av godkännande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kv Vargen 2	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg& Partner.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

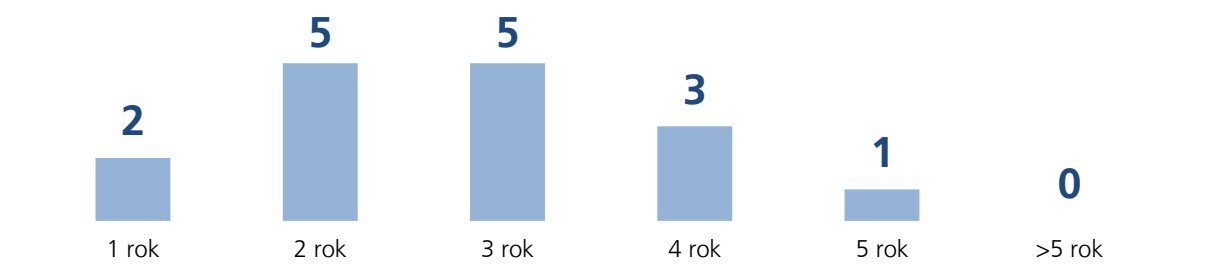
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

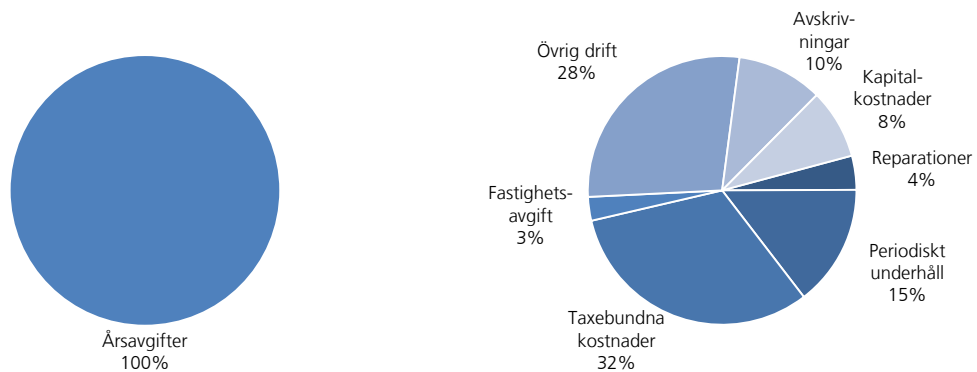
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	667 773
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	959 168
Finansiella intäkter	66
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	51 432
	1 010 666
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	609 516
Finansiella kostnader	63 110
Ökning av materiella anläggningstillgångar	356 625
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 962
Minskning av långfristiga skulder	100 000
	1 132 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	546 225
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-121 548

*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 1 315 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

Styrelsen har hållit nio protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Fem överlåtelse har skett under året.

Stadgar

Föreningen har genom två stämmor, årsstämma och extrastämma, antagit nya stadgar. De registrerades av bolagsverket i augusti.

Förvaltning

Föreningen har haft självförvaltning av både skötsel och ekonomi. Under året har tjänsterna upphandlats och avtal har tecknats med SBC. Den ekonomiska förvaltningen startade kvartal 4 och den tekniska förvaltningen startade den 1 januari 2018.

Den ekonomiska förvaltningen har tidigare skötts av styrelsen främst av kassör Solbritt Nilsson och Anna Bogren. För den löpande bokföringen har Asynja Ekonomi anlitats. I och med och övergång till extern förvaltning av ekonomi, har avtalet med Asynja Ekonomi sagts upp per 2017 09 30.

Underhåll under året.

Styrelsen har låtit installera nya dörrar till alla lägenheter. Dörrarna installerades under hösten. Nya kassetter har installerats i etagelägenheternas takfönster.

Skadegörelse

Föreningen har oturligt nog råkat ut för en skadegörelse under året. Det var ytterdörrarna till trapphus A, som vandaliserades av en utomstående person. Kostnaden belastade tyvärr föreningens ekonomi med ca 18 000

Avgifter

Föreningens avgifter sänktes i februari 2015 med 8%. Förutom denna förändring, så har det inte gjorts några avgiftsjusteringar på flera år. Med tanke på det historiskt låga ränteläget som varit de senaste åren förväntas räntorna stiga. Kostnader för underhåll och renoveringar förväntas att öka. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5%- from 1 januari 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	708	708
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 116	7 191
Elkostnad/m ² totalyta	42	35
Värmekostnad/m ² totalyta	106	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	40
Soliditet (%)	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	319
Nettoomsättning (tkr)	950	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
Dispositionsfond	470 619	0	0	470 619
Fond för yttre underhåll	374 165	127 000	0	247 165
S:a bundet eget kapital	4 397 167	127 000	0	4 270 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 425 571	-127 000	108 645	1 443 926
Årets resultat	209 051	209 051	-108 645	108 645
S:a fritt eget kapital	2 105 241	82 051	0	2 023 190
S:a eget kapital	6 502 408	209 051	0	6 293 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	209 051
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 552 571
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 000
summa balanserat resultat	1 634 622

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 634 622
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	950 461	950 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 707	3 160
Summa rörelseintäkter		959 168	953 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-552 698	-450 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 563	-51 663
Personalkostnader	Not 6	-255	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-77 556	-77 755
Summa rörelsekostnader		-687 072	-580 172
RÖRELSERESULTAT		272 095	373 448
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 110	-54 158
Summa finansiella poster		-63 044	-54 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		209 051	319 290
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Reservfond		0	-108 645
Övriga fonder	Not 13	0	-102 000
		0	-210 645
ÅRETS RESULTAT		209 051	108 645

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 268 293	15 345 849
Pågående byggnation	Not 9	356 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 624 918	15 345 849
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 626 718	15 347 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	290 949	0
Summa kortfristiga fordringar		290 949	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		258 238	667 773
Summa kassa och bank		258 238	667 773
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		549 187	667 773
SUMMA TILLGÅNGAR		16 175 905	16 015 422

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 023 002	4 023 002
Dispositionsfond		470 619	470 619
Fond för yttre underhåll	Not 12	374 165	247 165
Summa bundet eget kapital		4 397 167	4 270 167
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 425 571	1 443 926
Årets resultat		209 051	108 645
Summa fritt eget kapital		2 105 241	2 023 190
SUMMA EGET KAPITAL		6 502 408	6 293 357
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 550 000	9 650 000
Summa långfristiga skulder		9 550 000	9 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		42 794	16 743
Skatteskulder		19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	80 684	55 322
Summa kortfristiga skulder		123 497	72 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 175 905	16 015 422

Noter

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	950 460	950 460
Öresutjämning	1	0
	950 461	950 460

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	8 707	3 160
	8 707	3 160

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 785	53 636
	Fastighetsskötsel beställning	4 070	0
	Städning entreprenad	22 071	34 611
	Hissbesiktning	2 670	0
	Gemensamma utrymmen	545	0
	Gård	415	0
	Förbrukningsmateriel	932	1 205
	Fordon	1 953	0
		77 441	89 452
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 960	0
	Sophantering/återvinning	5 380	0
	Lås	1 800	0
	Ventilation	1 881	0
	Hiss	17 421	0
		30 442	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	90 020	23 702
	Hiss	13 808	25 506
	Mark/gård/utemiljö	6 361	3 626
		110 189	52 834
	Taxebundna kostnader		
	El	57 023	47 254
	Värme	141 779	148 395
	Vatten	34 704	31 616
	Sophämtning/renhållning	5 472	0
		238 978	227 265
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 040	12 419
	Kabel-TV	27 968	15 296
	Bredband	33 600	33 600
		74 608	61 315
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 040	19 888
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	552 698	450 754
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Föreningskostnader	0	33 600
	Styrelseomkostnader	11 144	18 063
	Fritids- och trivselkostnader	1 897	0
	Förvaltningsarvode	22 919	0
	Förvaltningsarvoden övriga	2 000	0
	Administration	14 574	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	0
		56 563	51 663

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	255	0
		255	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	77 556	77 556
	Inventarier	0	199
		77 556	77 755
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 860 002	16 860 002
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 860 002	16 860 002
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 514 153	-1 591 709
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 556	-77 556
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 591 709	-1 514 153
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 268 293	15 345 849
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 348 801	1 348 801
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		27 400 000	27 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 400 000	27 400 000
		27 400 000	27 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	356 625	0
		356 625	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31
	Insats SBC	1 800	1 800	1 800
			1 800	1 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto		66	0
	Klientmedel hos SBC		287 987	0
	Fordringar		2 896	0
			290 949	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		247 165	247 165
	Reservering enligt stadgar		127 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		374 165	247 165
Not 13	ÖVRIGA FONDER		2017-12-31	2016-12-31
	Övriga fonder			
	Årets avsättning		0	102 000
	lanspråktagande		0	-102 000
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
	SEB 35783180	0,670 %	8 450 000	8 450 000
	SEB 37163589	0,640 %	1 100 000	1 200 000
	Summa skulder till kreditinstitut		9 550 000	9 650 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000
			9 450 000	9 650 000
				Villkors- ändringsdag
				2018-11-28
				2018-01-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 050 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 837 000	12 837 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	1 669	1 478
	Avgifter och hyror	79 015	0
	Avgifter och hyror	0	53 844
		80 684	55 322
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Inga större underhållsarbeten planerade.		

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 20 / 2 2018



Anna Karin Viktoria Bogren
Ledamot



Agneta Cecilia Floberg
Ledamot



Carl Magnus Larsson
Ledamot



Sol-Britt Ingeborg Nilsson
Ledamot



Gunnel Marie Palmkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2018



Per Olof Hall
Extern revisor

BRF Vargen

Revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning i **Brf Vargen** för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Jag har vid granskningen funnit att årsbokslutet är upprättat i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar och årsredovisningslagen. Vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Malmö, den 10 mars 2018



Per-Olof Hall