

OBS! Detta är bara ett utkast. Får ej distribueras!

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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
Thomas Forss	Ledamot
Clara Jönsson	Ledamot
Carl Larsson	Ledamot

Eva Sandling Gralén Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Callert

Ordinarie Extern

Helsingborgs Ekonomi & Revision

Valberedning

Kasper Isgren

Sammanställande

Kristin Sigurjonsdottir

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kv Vargen 2	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

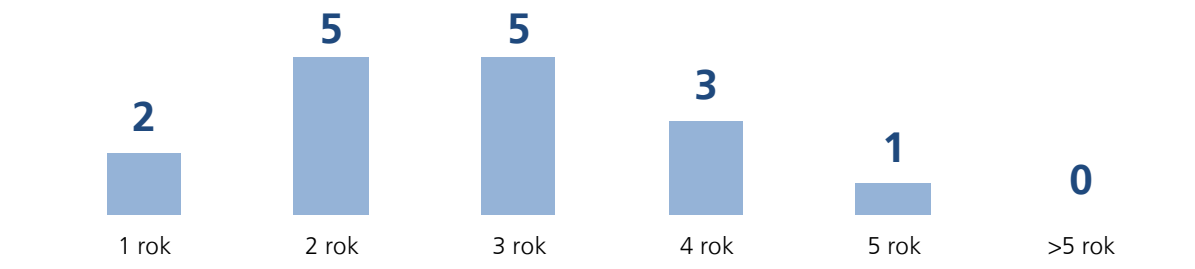
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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

I januari 2018 amorterades 100.000 kronor på föreningens hisslån.

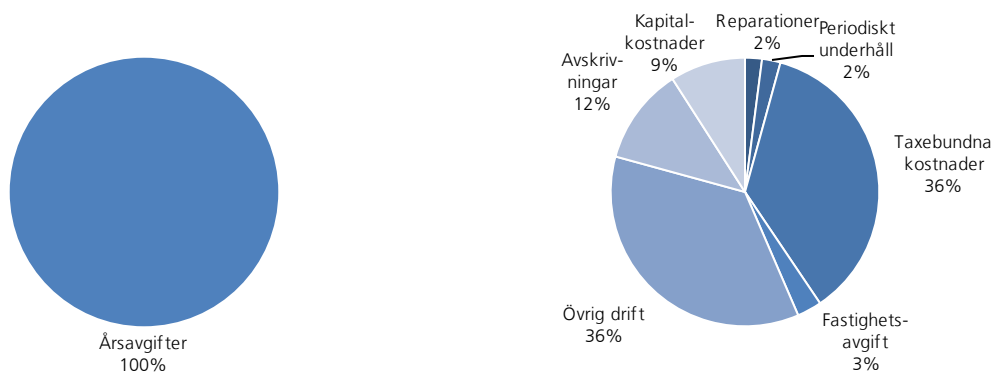
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	546 225	667 773
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	999 129	959 168
Finansiella intäkter	0	66
Minskning kortfristiga fordringar	2 896	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 432
	1 002 025	1 010 666
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	573 279	609 516
Finansiella kostnader	65 264	63 110
Ökning av materiella anläggningstillgångar	39 625	356 625
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 962
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	13 832	0
	792 000	1 132 213
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS SLUT*	756 250	546 225
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	210 025	-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 1 337 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 tecknat avtal med Örestads Industriebekvakning AB. Detta avser framförallt fastighetsjour och telefonpassning - jourtid.

Energideklaration genomfördes 2018-06-07 och är giltig till 2028-06-07. Kockumsgatan 3A och 3B har nu energiklass E.

Inga större underhållsarbeten har utförts under året. Enbart löpande underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	708	708	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 042	7 116	7 191	0
Elkostnad/m ² totalyta	46	42	35	0
Värmekostnad/m ² totalyta	113	106	111	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	24	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	47	40	0
Soliditet (%)	41	40	39	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	276	209	319	0
Nettoomsättning (tkr)	998	950	950	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 342 m² bostäder.