

Årsredovisning

för

Brf Villagatan

716438-4971

Räkenskapsåret

2022

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "AB" and "AC" and a circular stamp.

Styrelsen för Brf Villagatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 1987-07-17. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-22 hos Bolagsverket. Ändringar i dessa stadgar registrerades 2013-09-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har fastighetsbeteckningen Malmö Hästen 3.

Fastigheten förvärvades 2004.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt fastighetstaxering 2022 2467 kvadratmeter, varav 2087 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 380 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt, varav 2 tillhör samma medlem samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna:

Lägenhets storlek Antal lägenheter

1 rok	2
2 rok	1
3 rok	2
4 rok	3
5 rok	1
>5 rok	6

Föreningen har följande verksamheter som hyresgäster:

Verksamhet	Yta m2	Löptid
Frisersalong	60	2024-12-31, 9 mån. uppsäg, annars förl. 12 mån.
Arkitektbyrå	106	2025-01-31, 9 mån. uppsäg, annars förl. 36 mån.
Skrädderi	144	2024-12-31, 9 mån. uppsäg, annars förl. 12 mån.
Caféerörelse	57	Tills vidare, 9 månaders uppsägning
Förråd	13	Disponeras av föreningen

Föreningens hyresgäster är:

Frisersalong:	CAPO Hairdressing AB
Arkitektbyrå:	Förstberg Ling AB
Skrädderi:	Skräddarhuset i Malmö AB
Caféerörelse:	Kimabel HB, Pick-Nick Baguetteria

För skrädderi och caféerörelse ingår källarförråd i hyran.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Genomförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Fasadtvätt	2021
Indragning av fibernät	2021
Underhåll portgång Fersens väg 2	2017
Installation av källarventilation	2016
Underhåll av korridor 5:e vån. Regementsgatan 20	2015
Målning av entré Fersens väg 2	2014
Målning av entré Regementsgatan 20	2014
Renovering trapphusen	2014
Underhåll av fasad mot gården vid hiss Fersens väg 2	2014
Underhåll av entrédörrar och portar	2012 - 2013
Underhåll av fasader, fönster och skorstenar	2011
Delvis byte av stuprör	2006
Rörstamsbyte	2006/2007
Elstamsbyte	2006/2007
Omläggning av tak	2000
<u>Planerade åtgärder:</u>	
Målning svängdörrar entreér samt portar utsida	2023
Innergård, anläggningsarbete	2023
Uppgradering värmeanläggning	2023-2024
Åtgärder källare, mögelsanering	2024
Renovering av fönster	2024-2026

Förvaltning

Avtal:

Teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör:

Föreningen med anlitade entreprenörer
Förvaltnings AB Stadsbostäder
Förvaltnings AB Stadsbostäder

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Vald fram till Årsmötet:

Annika Bahrtine	Ordförande	2024
Arne Nordström	Ledamot	2024
Anders Wemmersten	Ledamot	2024
Anders Eklund	Ledamot	2024
Ingvar Dahlqvist	Ledamot	2023
Pernilla Samuelsson	Suppleant	2024

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Gyllenberg Ordinarie extern
Revisionsfirman Sven Erik Nilsson i Malmö AB

Magnus Måbrink Ordinarie intern

Valberedning

Almir Matar

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter	1 061 544	1 061 544	1 061 544	1 061 544	1 061 544
Hysesintäkter m.m	874 035	813 266	742 119	779 999	683 889
Årets resultat	297 026	164 441	348 932	206 476	17 374
Soliditet (%)	59,71	59,66	58,70	58,30	57,60
Genomsn. årsavgift kr/kvm brf-yta	508	508	508	508	508
Genomsn. låneskuld kr/kvm obj.yta	6 307	6 483	6 542	6 660	6 677
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,09	1,16	1,21	1,64	1,82
Likvida medel	1 896 505	1 625 000	1 516 993	1 135 520	995 075

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 2 087 kvm
Objektsyta: 2 467 kvm

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 165 205	1 558 730	1 110 000	12 518	164 441	24 010 894
Disposition av föregående års resultat:			200 000	-35 559	-164 441	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-23 041	23 041		0
Årets resultat					297 026	297 026
Belopp vid årets utgång	21 165 205	1 558 730	1 286 959	0	297 026	24 307 920

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	297 026
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	-182 040
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	479 066
	297 026

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 933 904	1 873 619
Övriga rörelseintäkter		1 676	1 190
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 935 580	1 874 809
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-980 540	-1 111 457
Övriga externa kostnader	4	-122 219	-76 848
Personalkostnader	5	-49 435	-49 087
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-288 018	-288 018
Summa rörelsekostnader		-1 440 212	-1 525 410
Rörelseresultat		495 368	349 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 771	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 113	-185 135
Summa finansiella poster		-198 342	-184 958
Resultat efter finansiella poster		297 026	164 441
Årets resultat		297 026	164 441



Brf Villagatan
Org.nr 716438-4971

6 (12)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	36 153 963	36 338 434
Fastighetsförbättringar	7	2 105 126	2 200 412
Inventarier, verktyg och installationer	8	17 715	25 976
Summa materiella anläggningstillgångar		38 276 804	38 564 822

Summa anläggningstillgångar

38 276 804

38 564 822

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		7 464	5 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 921	49 597
Summa kortfristiga fordringar		36 385	55 531

Kassa och bank

Kassa och bank		1 896 505	1 625 000
Summa kassa och bank		1 896 505	1 625 000
Summa omsättningstillgångar		1 932 890	1 680 531

SUMMA TILLGÅNGAR

40 209 694

40 245 353

Brf Villagatan
Org.nr 716438-4971

7 (12)

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		21 165 205	21 165 205
Upplåtelseavgifter		1 558 730	1 558 730
Fond för yttre underhåll		1 286 959	1 110 000
Summa bundet eget kapital		24 010 894	23 833 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		0	12 518
Årets resultat		297 026	164 441
Summa fritt eget kapital		297 026	176 959
Summa eget kapital		24 307 920	24 010 894

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 270 000	9 750 000
Summa långfristiga skulder		15 270 000	9 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	290 000	6 100 000
Leverantörsskulder		10 116	15 440
Skatteskulder		2 148	6 399
Övriga skulder		32 672	31 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	296 838	331 528
Summa kortfristiga skulder		631 774	6 484 459

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 209 694 40 245 353

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	(120 år) 0,83%
Fastighetsförbättringar	(35 resp 30 år) 2,86% resp 3,33%
Inventarier	(10 år) 10%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Eget kapital/Balansomslutning
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift x 12/total boyta i kvm
Genomsnittlig låneskuld kr/kvm	Genomsn. banklån under året/total objektsyta
Genomsnittlig räntekostnad	Årets räntekostn./genomsn. banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrätter
Objektarea	Summa bfr.yta+uthyrningsbara ytor

Not 2 Nettoomsättning

Per 31/12 2022 består föreningen av 15 bostadsrätter och 5 lokaler med hyresrätt. För bostadsrätterna har under året en avgift på 508 kr/kvm (508 kr/kvm) och år tagits ut. Bruttohyresintäkterna fördelar sig på lägenheter och lokaler enligt följande:

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 061 544	1 061 544
Hyror lokaler	876 691	825 072
Övriga intäkter	1 676	1 190
Hyresförluster	-4 332	-12 996
	1 935 579	1 874 810

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel köpta tjänster	109 807	106 130
Övriga köpta fastighetstjänster	17 246	75 597
Elavgifter	46 554	39 447
Värme	370 905	383 282
Vatten och avlopp	51 414	46 472
Renhållning	33 676	32 078
Fastighetsförsäkringar	33 456	34 801
Bredband och kabel-tv	34 935	138 452
Underhåll bostäder	9 746	17 812
Underhåll lokaler	2 343	0
Underhåll gemensamma utrymmen	71 703	14 094
Underhåll installationer	48 301	43 765
Underhåll utvändigt	50 463	65 196
Fastighetsskatt	87 585	85 185
Övriga fastighetskostnader	12 405	29 147
	980 539	1 111 458

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 15 st lägenheter * 1 519 kr + 1% * 6 480 000
(taxvärde på lokalen)= 87 585 kr

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	50 887	49 496
Revisionarvode	11 903	11 691
Övriga förvaltningstjänster	41 242	7 535
Övriga externa tjänster	18 188	8 125
	122 220	76 847

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	43 104	46 265
Sociala avgifter	6 331	2 822
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	49 435	49 087

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 136 630	22 136 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 136 630	22 136 603
Ingående avskrivningar	-1 475 768	-1 291 297
Årets avskrivningar	-184 471	-184 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 660 239	-1 475 768
Ingående anskaffningsvärde mark	15 677 599	15 677 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	15 677 599	15 677 599
Utgående redovisat värde	36 153 990	36 338 434
Taxeringsvärden byggnader	25 874 000	23 352 000
Taxeringsvärden mark	34 806 000	31 978 000
	60 680 000	55 330 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Förbättringsarbeten på fastigheten som uppgår till större belopp och som har lång livslängd behandlas som investeringar i fastigheten och aktiveras. Dessa investeringar skrivs sedan av efter individuellt bedömd livslängd. Fr.o.m 2014 får man i K2-reglementet inte boka upp nya fastighetsförbättringar på detta sätt. Befintliga förbättringsarbeten får dock slutavskrivas.

Följande förbättringsarbeten är genomförda och skrivs av: fasadrenovering, skorstensrenovering och underhåll fönster, alla under 2011.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 185 018	3 185 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 185 018	3 185 018
Ingående avskrivningar	-984 606	-889 320
Årets avskrivningar	-95 286	-95 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 079 892	-984 606
Utgående redovisat värde	2 105 126	2 200 412

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 114	111 253
Inköp		28 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 114	140 114
Ingående avskrivningar	-114 138	-105 877
Årets avskrivningar	-8 261	-8 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 399	-114 138
Utgående redovisat värde	17 715	25 976

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,85	2027-02-17	5 810 000	5 915 000
Nordea Hypotek	0,70	2024-08-21	500 000	500 000
Nordea Hypotek	0,88	2024-09-19	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	1,00	2025-03-19	5 810 000	5 915 000
Nordea Hypotek	1,00	2025-03-19	440 000	520 000
			15 560 000	15 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			290 000	6 100 000

Uppskattad amortering för 2023 är 290 000 kr årligen.

Föreningens banklån är av långfristig karaktär. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga.

Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


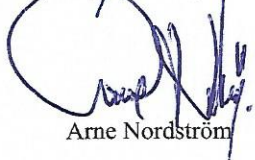
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	17 035	18 700
Förutbetalda hyresintäkter	150 026	157 795
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	60 779	65 862
Reserverat styrelsearvode	49 300	49 300
Soc avgifter styrelsearvode	7 198	7 198
Upplupet revisionsarvode	12 500	32 672
	296 838	331 527


Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning i Malmö Hästen 3	18 150 000	18 150 000
	18 150 000	18 150 000

Malmö 15/5-23

Anders Wemmersten



Ingvar Dahlqvist

Arne Nordström


Annika Bahrtine


Anders Eklund
ANDREAS

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/5-23


Mats Gyllenberg
Godkänd revisor


Magnus Måbrink
Intern revisor