

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9

726000-2097

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1962. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vargen nr 9 som uppfördes 1963. Fastigheten består av 12 lägenheter.

Adresser: Brynjegatan 4.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m2
12	3	62,1 - 68,7

Total bostadsyta är 798 m2.

Bilplatser

I föreningen finns 12 parkeringsplatser plus en för besökande.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av FT Vätterbyggdens AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar.

Överlåtelse

12 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 5 maj 2022:

Tony Magnusson	Styrelseordförande
Alexander Ewertsson	Sekreterare
Daniel Sordjan	Kassör
Göran Svensson	Suppleant
Jasmin Abadzija	Suppleant

Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden under året utöver årsstämman.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Ewy Svensson och Manne Rydbeck
Suppleanter: Rahima Nermati och Annikki Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya vita linjer har målats på den gemensamma parkeringen för föreningen.

Månadsavgiften höjs med 10% från januari 2023 för att klara ökade omkostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	466	466	464	463
Resultat efter finansiella poster	-39	-374	-18	33
Soliditet (%)	18,06	15,40	38,10	38,00
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	455	455	455	455
Lån, kr/m ²	1 045	1 089	1 133	1 176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	1,54	1,52	1,47
Driftskostnad, kr/m ²	366	339	314	333

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 000	119 129	422 185	-373 677	253 637
Disposition av föregående års resultat:		6 519	-380 196	373 677	0
Årets resultat				-42 230	-42 230
Belopp vid årets utgång	86 000	125 648	41 989	-42 230	211 407

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fon för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	107 990
årets förlust	-42 230
	65 760

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	6 519
i ny räkning överföres	59 241
	65 760

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	465 648	465 647
Övriga intäkter		1 165	476
Summa rörelseintäkter		466 813	466 123
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-390 032	-734 693
Administrationskostnader	4	-25 996	-25 856
Löner och ersättningar	5	-6 571	-6 571
Avskrivningar av byggnader		-59 106	-59 000
Summa rörelsekostnader		-481 705	-826 120
Rörelseresultat		-14 892	-359 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter		23	0
Räntekostnader		-23 681	-13 680
Summa finansiella poster		-23 658	-13 680
Resultat efter finansiella poster		-38 550	-373 677
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-3 680	0
Summa bokslutsdispositioner		-3 680	0
Årets resultat		-42 230	-373 677

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	715 608	774 714
Summa materiella anläggningstillgångar		715 608	774 714
Summa anläggningstillgångar		715 608	774 714
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 503	27 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 615	0
Summa kortfristiga fordringar		14 118	27 071
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		141 106	549 603
Summa kassa och bank		141 106	549 603
Summa omsättningstillgångar		455 224	876 674
SUMMA TILLGÅNGAR		1 170 832	1 651 388

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 000	86 000
Fond för yttre underhåll		59 648	119 129
Summa bundet eget kapital		145 648	205 129
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		107 990	422 185
Årets resultat		-42 230	-373 677
Summa fritt eget kapital		65 760	48 508
Summa eget kapital		211 408	253 637
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	833 750	833 750
Summa långfristiga skulder		833 750	833 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	35 000
Fond inre reparation	8	41 048	37 368
Leverantörsskulder		27 113	422 562
Skatteskulder		-15 729	0
Övriga skulder		0	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73 242	66 000
Summa kortfristiga skulder		125 674	564 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	1 170 832	1 651 388

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	37
Inventarier	5

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån, kr/m ²	Totala lån på bokslutsdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta (%)	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad, kr/m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnader ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring och övriga fastighetskostnader

Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	362 832	362 832
Kabel-TV, bredband	2 880	2 880
Uppvärmning	99 936	99 936
	465 648	465 648

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
El	26 031	23 254
Värme	108 835	108 222
Vatten	39 708	32 782
Renhållning	17 780	14 218
Försäkring	6 734	13 978
Kabel-TV	300	4 759
Internet	3 300	3 900
Förbrukningsmaterial	16 601	0
Fastighetsskötsel entreprenad	0	54 242
Övriga fastighetskostnader	6 650	6 250
Snöröjning och gräsyteskötsel	66 500	9 006
Summa driftkostnader	292 439	270 611
Löpande underhåll	79 365	446 574
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	18 228	17 508
Summa fastighetskostnader	390 032	734 693

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	24 936	24 348
Övriga förvaltningskostnader	1 060	1 508
	25 996	25 856

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	1 571	1 571
Summa	6 571	6 571

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 173 000	2 173 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 173 000	2 173 000
Ingående avskrivningar	-1 398 286	-1 339 286
Årets avskrivningar	-59 106	-59 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 457 392	-1 398 286
Utgående redovisat värde	715 608	774 714
Taxeringsvärden byggnader	7 400 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark	3 788 000	3 190 000
	11 188 000	9 590 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	2,89	Rörligt	833 750	868 750
			833 750	868 750
Kortfristig del av långfristig skuld			35 000	35 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Fond inre reparationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående behållning	37 368	37 368
Årets uttag		0
Årets avsättning	1 840	1 840
Utgående behållning	39 208	39 208

Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Vargen nr 9	1 487 500	1 487 500
	1 487 500	1 487 500

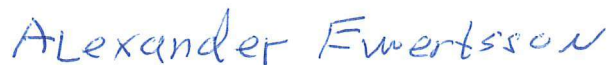
Underskrifter

Jönköping 8/5 = 2023

Tony Magnusson
Ordförande



Alexander Ewertsson



Daniel Sordjan



Vår revisionsberättelse har lämnats



Manne Rydbeck
Revisor



Ewy Svensson
Revisor