allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Vargen
Org nr: 726000-0893



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 5
Balansräkning 6
Noter 8

Bilagor
Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vargen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-30.

Nuvarande stadgar registrerades 2016-09-07.

Föreningen har sitt säte i Jönköping kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre driftkostnader, lägre räntekostnader och högre intäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket beror på lägre kostnader för reparationer.
Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år på grund av låg rörlig ränta.
Föreningen höjde 2017-01-01 årsavgiften med 5 % vilket gör att föreningen får in mer intäkter jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 224 % till 228 %

I resultatet ingår avskrivningar med 50 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 107 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Varghonan 6 i Jönköping Kommun. På fastigheten finns en byggnad med sex lägenheter. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Södra Apollovägen 45 i Jönköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jönköping.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok	Summa
2	4	6

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
3	3

Total bostadsarea: 456 m²

Årets taxeringsvärde	3 505 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	3 505 000 kr

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Liza Miskovic	Ordförande	Stämman	2018
Elsi Lundgren	Ledamot	Stämman	2018
Maria Kassapidou	Ledamot	Stämman	2018
Hardy Lundgren	Ledamot	Stämman	(2017)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Fransson	Suppleant	Stämman	2018
Yomana Altun	Suppleant	Stämman	2018
Eva-Lott Stenstvedt	Suppleant	Stämman	(2017)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christos Stefanidis	Revisor	Stämman	2018

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 8.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3.
Årets avgående medlemmar uppgår till 2.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 9.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

allabrf.se

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	270	256	253	251	245
Resultat efter finansiella poster	57	-46	-378	-167	12
Årets resultat	57	-46	-378	-167	12
Resultat exklusive avskrivningar	107	3	-233	-107	73
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	97	-7	-233	-117	63
Avsättning till underhållsfond kr/m²	22	22	22	22	22
Balansomslutning	1 453	1 436	1 700	1 172	1 377
Soliditet %	-7	-11	-6	23	32
Likviditet %	228	224	274	157	270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	559	533	527	527	527
Driftkostnader, kr/m²	425	606	958	761	375
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	425	606	457	367	351
Ränta, kr/m²	49	67	141	72	55
Underhållsfond, kr/m²	44	22	0	192	564
Lån, kr/m²	3 210	3 358	3 713	1 826	1 875

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Reservfond	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 868	24 200	10 000	-154 718	-46 323
Disposition enl. årsstämmobeslut				-46 323	46 323
Reservering underhållsfond			10 000	-10 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					57 319
Vid årets slut	**12 868**	**24 200**	**20 000**	**-211 041**	**57 319**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-201 041
Årets resultat	57 319
Årets fondavsättning enligt stadgarna	– 10 000
Summa	**-155 722**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**– 155 722**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	269 940	255 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 255	72 117
Summa rörelseintäkter		**343 195**	**327 738**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-194 003	-276 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-21 248	-17 969
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-49 777	-49 777
Summa rörelsekostnader		**-265 028**	**-343 993**
Rörelseresultat		**78 167**	**-16 255**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 303	290
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-22 151	-30 358
Summa finansiella poster		**-20 848**	**-30 068**
Resultat efter finansiella poster		**57 319**	**-46 323**
Årets resultat		**57 319**	**-46 323**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 102 615	1 152 392
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 102 615**	**1 152 392**
Summa anläggningstillgångar		**1 102 615**	**1 152 392**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	220	300
Övriga fordringar	Not 11	3 251	2 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 836	0
Summa kortfristiga fordringar		**5 307**	**2 995**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	345 412	280 953
Summa kassa och bank		**345 412**	**280 953**
Summa omsättningstillgångar		**350 719**	**283 948**
Summa Tillgångar		**1 453 334**	**1 436 340**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 200	24 200
Reservfond		12 868	12 868
Fond för yttre underhåll		20 000	10 000
Summa bundet eget kapital		**57 068**	**47 068**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-211 041	-154 718
Årets resultat		57 319	-46 323
Summa fritt eget kapital		**-153 722**	**-201 041**
Summa eget kapital		**-96 654**	**-153 973**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 396 250	1 463 750
Summa långfristiga skulder		**1 396 250**	**1 463 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	67 500	67 500
Leverantörskulder	Not 16	9 602	9 532
Skatteskulder	Not 17	444	162
Övriga skulder	Not 18	6 804	11 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	69 388	38 089
Summa kortfristiga skulder		**153 738**	**126 563**
Summa Eget kapital och Skulder		**1 453 334**	**1 436 340**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Avskriven
Standardförbättringar	Linjär	20-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	255 060	242 921
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-2 400
Hyror, garage	12 240	12 240
Hyror, p-platser	3 960	3 960
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 320	-1 100
Summa nettoomsättning	**269 940**	**255 621**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga avgifter	36 000	36 000
Balkonginglasning	36 000	36 000
Övriga ersättningar	896	0
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	7
Övriga rörelseintäkter	0	110
Summa övriga rörelseintäkter	**73 255**	**72 117**

allabrf.se

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-33 928	-53 513
Självrisk	0	-78 282
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-8 320	-8 038
Försäkringspremier	-2 435	-6 691
Kabel- och digital-TV	-5 185	-6 822
Trädgårdsskötsel	-12 000	0
Snö- och halkbekämpning	-16 857	-10 153
Drift och förbrukning, övrigt	-5 900	-1 837
Förbrukningsinventarier/materiel	-1 020	0
Vatten	-15 444	-18 104
Fastighetsel	-14 886	-13 874
Uppvärmning	-69 813	-70 581
Sophantering och återvinning	-8 215	-8 352
Summa driftkostnader	**-194 003**	**-276 247**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-17 871	-17 336
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 792	0
Kontorsmateriel	0	-318
Bankkostnader	-1 135	-315
Summa övriga externa kostnader	**-21 248**	**-17 969**

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-41 527
Avskrivningar tillkommande utgifter	-49 777	-8 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-49 777**	**-49 777**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-1 301	277
Övriga ränteintäkter	2	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 303**	**290**

allabrf.se

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-22 151	-30 3580
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-22 151**	**-30 358**

allabrf.se

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	215 202	215 202
Mark	51 798	51 798
Tillkommande utgifter	1 799 600	1 799 600
	2 066 600	**2 066 600**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 066 600**	**2 066 600**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-215 202	-215 202
Tillkommande utgifter	-699 006	-649 229
	– 914 208	**– 864 431**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	– 49 777	– 49 777
	- 49 777	**- 49 777**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**– 963 985**	**– 914 208**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 102 615**	**1 152 392**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	51 798	51 798
Tillkommande utgifter	1 050 817	1 100 594
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 536 000	2 536 000
Mark	969 000	969 000
Totalt taxeringsvärde	**3 505 000**	**3 505 000**

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	220	300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**220**	**300**

allabrf.se

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 251	2 695
Summa övriga fordringar	**3 251**	**2 695**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald kostnad ComHem	1 836	0
Summa övriga fordringar	**1 836**	**0**

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 000	3 020
Bankmedel	201 301	200 000
Transaktionskonto	142 111	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	77 933
Summa kassa och bank	**345 412**	**280 953**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	1 463 750	1 531 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 500	-67 500
Långfristig skuld vid årets slut	**1 396 250**	**1 463 750**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,33 %	2019-09-11	687 500	22 500	665 000
SWEDBANK	1,82 %	2021-08-25	843 750	45 000	798 750
Summa			**1 531 250**	**67 500**	**1 463 750**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 270 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 126 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	67 500	67 500
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**67 500**	**67 500**

allabrf.se

Not 16 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	9 602	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	9 532
Summa leverantörskulder	**9 602**	**9 532**

Not 17 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	444	162
Summa skatteskulder	**444**	**162**

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 804	11 280
Summa övriga skulder	**6 804**	**11 280**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	2 258	1 860
Upplupna elkostnader	1 261	1 290
Upplupna värmekostnader	10 020	6 775
Upplupna vattenkostnader	3798	-
Upplupna kostnader yttre skötsel RB	12 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 236	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	30 815	28 164
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**69 388**	**38 089**

Not 20 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	1 804 800	1 804 800

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

23/5 /2018

Ort och datum

Liza Miskovic

Elsi Lundgren

Maria Kassapidou

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/5 - 2018.

Christos Stefanidis
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse 2017

Undertecknad som är vald till revisor i Bostadsrättsförening Vargen med organisationsnummer 726000-0893 avger härmed följande revisionsberättelse:

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton.

Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna fastställs
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2017

180521

Datum

Christo Stefanidis

Underskrift

Christos Stefanidis

Namnförtydligande

allabrf.se

BRF Vargen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Vargen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet