

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Vargen u p a

725000-0424

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Redovisningsprinciper	5
Upplysningar till resultaträkningen	6
Upplysningar till balansräkningen	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Vargen u p a, 725000-0424 får härmed avge årsredovisning räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenheterna.

Föreningens fastighet - Vargen 1 i Norrköpings kommun.

Fastigheten består av 23 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 1 776 m². Under 2011 var fastigheten föremål för omfattande reparation och underhållningskostnader av tak & fasad, renovering av fönster, installation av överljus fönster i trapphus, nya stuprör och fönsterblek samt diverse målningsarbete. Totala nedlagda kostnader uppgick till 3 185 tkr som finansierades via upplåning i kreditinstitut. Av den totala reparationskostnaden bedömdes 50 % vara grundförbättring. Under 2012 byttes taket ut och fasaden renoverades.

Fastighetens taxeringsvärde för år 2022-2024 är 24 600 000 kr varav tomtmarksvärde är 600 000. Årets fastighetsavgift uppgår till 34 937 kr - 1 589 kr per lägenhet.

Styrelsen har under året bestått av:

Sofia Engdahl	Ordförande
Morgan Larsson	Vice Ordförande
Liselott Lekström Bohman	Kassör
Chayenne Kindkvist	Sekreterare
Hans-Filip Elo	Suppleant (lämnat föreningen)
Lina Larsson	Suppleant

Ledamöter väljs på 2 år och suppleanter på 1 år

Revisorer:

Andreas Berg	Revisor
Mats Uhrfeldt	Revisorsuppleant

Verksamheten under året:

Förutom löpande underhåll har styrelsen gjort ett par större arbeten under 2023. I höstas påbörjades arbetet med reling av stammarna i källaren. Arbetet drog ut på tiden då stammarna var i sämre skick än väntat och förväntas vara helt klart under våren 2024 (se bilaga 4 för utförlig genomgång av relining) Eftersom arbetet blev större än planerat ökade också kostnaden för arbetet. Vi har kapital för att betala den ökade kostnaden men då vi inte fått den slutliga summan för arbetet har styrelsen kontakt med banken för att eventuellt ta en lån för den ökade kostnaden.

Styrelsen har bytt tryckkär i värmecentralen då vi har haft problem med trycket i värmesystemet. Föreningen beslutade vid förra årsstämman att börja spara i indexfonder för framtida större underhåll. Föreningen sparar 10 000 kr i månaden sedan mars 2023.

Under verksamhetsåret har bindningstiden på två lån gått ut och därmed har räntekostnaden ökat med nästan dubbelt så mycket som året innan. På sikt ser vi att ytterligare ett lån löper ut under 2024 vilket gör att räntekostnaderna kommer öka även under 2024. Då vi höjde avgiften vid förra årsstämman avvaktar styrelsen med avgiftshöjning i dagsläget men planerar att höja avgifterna till nästa verksamhetsår.

Styrelsen har sammanträtt vid 11 tillfällen under verksamhetsåret.

Överlåtelse 2023

<i>LGH</i>	<i>Köpare</i>	<i>Säljare</i>
2	Jesper Olsen	Erik Johansson
8/9	Ulrika Jonsson	Sveneric Olsson
14/15	Emeli Nygren	Hans-Filip Elo och Ebba Bagge
20	Annika Söderberg	Anna Toivonen

Ekonomisk översikt

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Nettoomsättning	922 059	919 280	893 892	873 866	877 989
Resultat efter fin poster	130 266	-43 378	186 049	225 048	253 097
Avgifter per kvm	465	452	452	452	445
Låneskulder per kvm bostadsrätt	1 392	1 409	1 484	1 784	1 801
Sparande per kvm total	119	21			
Räntekänslighet (lån/totala intäkter)	3	2			
Energikostnad per kvm byggnadsyta	465	452			
Årsavgiftens andel av totala intäkter	82	72			

Föreningen har fortsatt att under 2023 ta ut en inträdesavgift på 1% av köpeskillingen.

Eget kapital

	<i>Inb insatser- grundavg</i>	<i>Inb insatser- amort</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	207 565	540 086	97 155	401 460
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				130 266
Belopp vid årets slut	207 565	540 086	97 155	531 726

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	401 460
årets resultat	130 266
Totalt	531 726
disponeras för	
balanseras i ny räkning	531 726
Summa	531 726

Resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter.			
Nettoomsättning	1	922 059	919 280
Övriga rörelseintäkter	1	86 200	195 704
Summa rörelseintäkter		1 008 259	1 114 984
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-738 545	-1 045 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-80 288	-80 288
Summa rörelsekostnader		-818 833	-1 125 709
Rörelseresultat		189 426	-10 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		984	65
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		151	-151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 295	-32 567
Summa finansiella poster		-59 160	-32 653
Resultat efter finansiella poster		130 266	-43 378
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		130 266	-43 378
Skatter			
Årets resultat		130 266	-43 378

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 554 410	2 614 352
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	108 889	129 235
Summa materiella anläggningstillgångar		2 663 299	2 743 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		250 000	149 849
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	149 849
Summa anläggningstillgångar		2 913 299	2 893 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 269
Övriga fordringar		55 336	54 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 109	60 197
Summa kortfristiga fordringar		122 445	119 223
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 110 677	1 009 308
Summa kassa och bank		1 110 677	1 009 308
Summa omsättningstillgångar		1 233 122	1 128 531
SUMMA TILLGÅNGAR		4 146 421	4 021 967

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser (grundavg)		207 565	207 565
Inbetalda insatser (amort)		540 086	540 086
Reservfond		97 155	97 155
Summa bundet eget kapital		844 806	844 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		401 460	444 838
Årets resultat		130 266	-43 378
Summa fritt eget kapital		531 726	401 460
Summa eget kapital		1 376 532	1 246 266
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 443 960	2 474 752
Summa långfristiga skulder		2 443 960	2 474 752
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	28 342	28 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 587	272 607
Summa kortfristiga skulder		325 929	300 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 146 421	4 021 967

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	130 266	-43 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	80 137	80 439
	<u>210 403</u>	<u>37 061</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 403	37 061
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 222	2 435
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	24 980	-16 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 161	23 344
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-100 000	-150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	-150 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-30 792	-133 917
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 792	-133 917
Årets kassaflöde	101 369	-260 573
Likvida medel vid årets början	1 009 308	1 269 881
Likvida medel vid årets slut	1 110 677	1 009 308

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:2 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	826 188	803 445
Fakturerade elkostnader	95 871	115 835
Inträdesavg, övr ersättningar och intäkter	86 200	98 891
Försäkringsersättning		96 813
Summa	1 008 259	1 114 984

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	59 942	59 942
Inventarier, verktyg och installationer	20 346	20 346
Summa	80 288	80 288

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 231 785	3 231 785
	<u>3 231 785</u>	<u>3 231 785</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-617 433	-557 491
	<u>-59 942</u>	<u>-59 942</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 554 410	2 614 352

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	787 532	787 532
	<u>787 532</u>	<u>787 532</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-658 297	-637 951
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-20 346</u>	<u>-20 346</u>
	<u>-678 643</u>	<u>-658 297</u>
Redovisat värde vid årets slut	108 889	129 235

Not 6 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	32 182	32 182
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	160 910	160 910
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>2 279 211</u>	<u>2 310 002</u>
	2 472 303	2 503 094

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>3 255 000</u>	<u>3 255 000</u>
	3 255 000	3 255 000

Underskrifter

Norrköping

Sofia Engdahl
Styrelseordförande

2024-03-

Chayenne Kindkvist
Styrelseledamot

Morgan Larsson
Styrelseledamot

Lise-Lott Bohman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Andreas Berg
Av föreningen utsedd revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma