

# Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Brf. Vilbohem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1945. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-08-09. Föreningen jobbar med ständiga förbättringar och till hjälp har föreningen en dokumenterad förbättringsplan.

### Fastighet

Fastigheten byggdes 1944-1945 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar utan hiss.  
Fastighetsbeteckning : Undret 2  
Fastigheten är försäkrad genom Söderberg och Partners (Folksam).  
Byggnadens uppvärms med hjälp av fjärrvärme.

### Lägenheter och lokal

Föreningen upplåter 14 lägenheter, 1 bostadsrättslokal och inga parkerings/garageplatser.  
Lokalens verksamhet är begränsad till hårfrisering.

### Förvaltning/medlemskap/avtal

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, där även vår hemsida finns.  
EON förser fastigheten med fjärrvärme och är även nätägare då det gäller el distributionen.  
Avtal gällande elhandel är tecknat med Vattenfall.  
Wisma/SPC stöttar föreningens ekonomiska redovisningsprogram.  
Tele 2 förser fastigheten med kabel-TV.  
Din Bostadsrätt (tidsskrift) till medlemmarna förmedlas genom Bostadsrätterna

### Underhåll/Förbättringar

Under 2024 har följande underhåll utförts sockelrenovering och ventilationsrenovering och OVK, i bokföringen benämnt fastighetsförbättringar.

Se bilaga Underhållsplan år 2025-2029.

### **Överlåtelse/lägenheter**

Vid årets slut fanns det 14 lägenheter och en lokal.

Två överlåtelse har skett 2024.

**Styrelsen** hade följande sammansättning:

Tanja Smith, ordförande  
Christer Holst, kassör  
Camilla Nilsson, sekreterare  
Henrik Hulander, suppleant

Mikael Sjögren, revisor  
Stefan Mårtensson, revisor  
Jörgen Kullenberg, suppleant

Samtliga styrelseledamöter och suppleanter valdes på ett år.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.  
Årsmöte gällande 2023 års verksamhet avhölls 2024-05-14.

### **Räkenskap till självförvaltning**

Som tidigare beslutats har självförvaltning varit i bruk under året. Totalt har 11 lägenheter lagt ner och registrerat 304 timmars arbete. Alla som hjälpt till får rabatt på årsavgiften i enlighet med fattat beslut. Summan rabatt meddelas berörda lägenheter i maj månad 2024.

Under året har självförvaltningen 2023 reglerats.

Rabatt på årsavgiften blev totalt 28 600 kronor.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultatberäkning och balansräkning.

Styrelsen föreslår att årets överskott på kronor 21 775 krediteras tidigare balanserat underskott på kronor 175 944.

# Underhållsplan Brf Vilbohem 2025-2

|                          | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Tak entré                |      |      |      |      |      |
| Staket/trädgård          |      |      |      |      |      |
| Ombyggnad föreningslokal |      |      |      |      |      |
| Måla trappuppgångar      |      |      |      |      |      |
| Fasad                    |      |      |      |      |      |
| Gemensam el,solceller    |      |      |      |      |      |

029

Kostnad (SEK)

100 000,00 kr

30 000,00 kr

40 000,00 kr

200 000,00 kr

1 500 000,00 kr

800 000,00 kr

summa 2 670 000,00 kr

REVISIONSBERÄTTELSE  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILBOHEM.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024.  
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.  
Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen faställes  
att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltnings-  
berättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas  
Ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 13/3 2025



**Stefan Mårtensson**



**Jörgen Kullenberg**

## Brf. Vilbohem kommentarer gällande Balansräkning och Resultaträkning Bokslutsåret 2024.

Not 1 : Byggnader och mark innefattar Fastighet, Avskrivning fastighet och grundförbättringar. Fastigheten redovisas till nettovärde efter avskrivningar.

Not 2 : Ny och ombyggnader innefattar Ombyggnad tvättstuga, Cykelskjul, Bastu, Källarombyggnad , Brandskyddsåtgärder och Fastighetsförbättringar.

Not 3 : Trädgård innefattar Plank samt uteplats tr.C.

Not 4 : Inventarier innefattar torktumlare inköpt 2023.

Not 5 : Övriga fodringar innefattar tillgodo på skattekontot.

Not 6 : Avsättning till yttre rep. fonden är gjord med 40 188 kr. vilket motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Not 7 : Skulder till kreditinstitut innefattar föreningens lån (Handelsbanken)

| Lån          | Amortering/år | Ränta | Skuld 231231   | Villkorsändring |
|--------------|---------------|-------|----------------|-----------------|
| 489683       | 20 000        | 1,670 | 86508          | 2025-03-01      |
| 516015       | 10 000        | 2,890 | 206627         | 2025-06-01      |
| 565796       | 30 000        | 3,930 | 158 960        | 2028-01-30      |
| 676481       | 7920          | 4,19  | 260040         | 2026-04-30      |
| 678807       | 18600         | 4,09  | 610700         | 2027-04-30      |
| <b>Summa</b> | <b>86520</b>  |       | <b>1322835</b> |                 |

Not 8 : Övriga avgifter innefattar överlåtelseavgifter, pansättningsavgifter samt förseningsavgifter.

Självförvaltningen för <sup>2023</sup>2022 har under året gett rabatt på årsavgiften, totalt 27 800 kronor

SHO

Not 9 : Driftskostnaderna fördelar sig enligt nedan:

| År                        | 2024          |  | 2023          | 2022          | 2021          |
|---------------------------|---------------|--|---------------|---------------|---------------|
| El                        | 27439         |  | 19190         | 32770         | 25539         |
| Fjärrvärme                | 181498        |  | 177028        | 155987        | 151414        |
| VA                        | 53541         |  | 49219         | 35250         | 36777         |
| Renhållning               | 7919          |  | 8100          | 7936          | 7745          |
| Rep o underhåll           | 29512         |  | 20030         | 17355         | 28471         |
| Trädgård                  | 1729          |  | 4942          | 5563          | 6252          |
| Kabel TV                  | 27323         |  | 25982         | 23572         | 22906         |
| Fastighetsskatt           | 24506         |  | 23526         | 22536         | 36141         |
| Försäkringspremie         | 29774         |  | 27316         | 23753         | 22199         |
| Gårdsfest                 | 850           |  | 1906          | 1985          | 800           |
| Styrelsearvode            | 2997          |  | 2997          | 0             | 0             |
| Revisionsarvode           | 500           |  | 500           | 0             | 0             |
| Årsavgift bostadsrätterna | 4440          |  | 4440          | 6420          | 4330          |
| Bankkostnader             | 1083          |  | 1062          | 1066          | 1045          |
| <b>Totalt</b>             | <b>393111</b> |  | <b>366238</b> | <b>334193</b> | <b>343619</b> |

Not 10 : Avskrivningarna fördelar sig enligt följande:

| År                        | 2024          |  | 2023         | 2022         | 2021         | Avskr. % |
|---------------------------|---------------|--|--------------|--------------|--------------|----------|
| Fastighetsförbättringar   | 24687         |  |              |              |              | 4        |
| Fastighet                 | 14517         |  | 14517        | 14517        | 14517        | 1        |
| Ombyggnad tvättstuga      | 24639         |  | 24639        | 24639        | 24639        | 10       |
| Cykelskjul                | 875           |  | 875          | 875          | 875          | 2        |
| Bastu                     | 1567          |  | 1567         | 1567         | 1567         | 2        |
| Källarombyggnad           | 8470          |  | 8470         | 8470         | 8470         | 10       |
| Brandskyddsåtgärder       | 10064         |  | 10064        | 10064        | 10064        | 10       |
| Trädgård o markanläggning | 0             |  | 0            | 5            | 7177         | 5        |
| Plank                     | 6225          |  | 6225         | 6225         | 6225         | 5        |
| Uteplats tr.c             | 2489          |  | 2489         | 2489         | 2489         | 5        |
| Uppskrivningsfond         | 20000         |  | 20000        | 20000        | 20000        | 2        |
| Inventarier               | 8535          |  | 8535         | 0            | 0            | 20       |
|                           |               |  |              |              |              |          |
| <b>Totalt</b>             | <b>122068</b> |  | <b>97381</b> | <b>88851</b> | <b>96023</b> |          |

## **Fastigheten Undret 2 i Malmö.**

Fastighetens byggnadsvärde: 1 451 653 kr.

Grundförbättringar: 97 000 kr.

Ansvarsförbindelser: Inga

Taxeringsvärde: 13 396 000 kr.

Fastighetsinteckningar: 1 791 100 kr.

Brandförsäkring: Fullvärde

Föregående års överskott på 45 731,37 kr. har krediterats balansresultatet i enlighet med årsmötets beslut.

## **Allmänna upplysningar**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen

Föreningen innehar marken med äganderätt

Föreningen utgör inte en del av någon samfällighet

I föreningen finns en uppdaterad underhållsplan

Nyckeltal

- Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: 529
- Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt eller hyra: 1224
- Sparande/kvm: 133
- Räntekänslighet: 2,3
- Energikostnad/kvm: 243
- Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt: 1224
- Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter: 99

| Kassaflödesanalys                                                            | 20240101-<br>20241231 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                              |                       |
| Rörelseresultat                                                              | 56385                 |
| Justerade avskrivningar                                                      | 122068                |
| Erlagd ränta                                                                 | -34814                |
| Erhållen ränta                                                               | 204                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 143843                |
|                                                                              |                       |
| Minskning(+)/ökning(-) av Anläggningstillgångar                              | -617166               |
| Minskning(+)/(-)ökning av fordringar                                         | -204                  |
|                                                                              |                       |
| Minskning(-)/ökning(+) av skulder                                            |                       |
| Långfristiga skulder                                                         | -529740               |
| Kortfristiga skulder                                                         | -2984                 |
|                                                                              | 53229                 |
|                                                                              |                       |
| Förändring av likvida medel                                                  | 53229                 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 106547                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 159776                |

### Nettoomsättning

Intäkterna består av årsavgifter och övriga avgifter (se not 8). Intäkterna bekostar driftkostnaderna enligt not 9 (observera att varje lägenhet (medlem) tecknar egna abonnemang för bredband och TV) samt amortering och räntekostnader för lån.

Malmö 2025-03-09 05

Tanja Smith

Christer Holst

Camilla Nilsson

Tanja Smith

Christer Holst

Camilla Nilsson

| BALANSRÄKNING                                |     | 2024-1231 | 2023-1231 | 2022-1231 |
|----------------------------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|
| TILLGÅNGAR                                   | Not |           |           |           |
| Anläggningstillgångar                        |     |           |           |           |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |           |           |           |
| Byggnader och mark                           | 1   | 466919    | 481436    | 495953    |
| Ny och ombyggnader                           | 2   | 767144    | 220280    | 265895    |
| Trädgård och markanläggning                  | 3   | 103334    | 112048    | 120762    |
| Uppskrivning fastighet                       |     | 700000    | 720000    | 740000    |
| Inventarier                                  | 4   | 25604     | 34139     | 0         |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 2063001   | 1567903   | 1622610   |
| Omsättningstillgångar                        |     |           |           |           |
| Korfristiga fordringar                       |     |           |           |           |
| Kundfordringar                               |     | 0         | 0         | 0         |
| Övriga fordringar                            | 5   | 462       | 258       | 44        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 0         | 0         | 0         |
| Summa kortfristiga fordringar                |     |           | 258       | 44        |
| Kassa och bank                               |     | 159775    | 106547    | 205085    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 160237    | 106805    | 205129    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 2223238   | 1674708   | 1827739   |
| KAPITAL OCH SKULDER                          |     |           |           |           |
| Eget kapital                                 |     |           |           |           |
| Bundet eget kapital                          |     |           |           |           |
| Medlemsinsatser                              |     | 16100     | 16100     | 16100     |
| Yttre fond                                   | 6   | 0         | 193872    | 153687    |
| Uppskrivningsfond                            |     | 1000000   | 1000000   | 1000000   |
| Summa bundet kapital                         |     | 1016100   | 1209972   | 1169787   |
| Fritt eget kapital                           |     |           |           |           |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -175944   | -415546   | -459078   |
| Årets resultat                               |     | 21775     | 45731     | 83716     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -154169   | -369815   | -375362   |
| Summa eget kapital                           |     | 861931    | 840157    | 794425    |
| Långfristiga skulder                         |     |           |           |           |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 1322835   | 793095    | 992702    |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 1322835   | 793095    | 992702    |
| Korfristiga skulder                          |     |           |           |           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 38472     | 41456     | 40612     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 38472     | 41456     | 40612     |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 2223238   | 1674708   | 1827739   |

|                                          |     |                   |  |                   |                   |
|------------------------------------------|-----|-------------------|--|-------------------|-------------------|
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                   |     | <b>2024-12-31</b> |  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                | Not |                   |  |                   |                   |
| Årsavgift                                |     | 568006            |  | 527222            | 519076            |
| Övriga avgifter                          | 8   | 3558              |  | 60                | 1435              |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>          |     | <b>571564</b>     |  | <b>527282</b>     | <b>520511</b>     |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                   |  |                   |                   |
| Driftskostnader                          | 9   | 393111            |  | 366239            | 334193            |
| Avskrivningar                            | 10  | 122068            |  | 97381             | 88851             |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>         |     | <b>515179</b>     |  | <b>463620</b>     | <b>423044</b>     |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>56385</b>      |  | <b>63662</b>      | <b>97467</b>      |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |     |                   |  |                   |                   |
| Ränteintäkter                            |     | 204               |  | 213               | 16                |
| Räntekostnader                           |     | 34814             |  | 18144             | 13767             |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>34610</b>      |  | <b>17931</b>      | <b>13751</b>      |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>21775</b>      |  | <b>45731</b>      | <b>83716</b>      |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
|                                          |     |                   |  |                   |                   |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>21775</b>      |  | <b>45731</b>      | <b>63716</b>      |