

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Brf. Vilbohem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

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

Se bilaga Underhållsplan år 2024-2028.

Överlåtelse/lägenheter

Vid årets slut fanns det 14 lägenheter och en lokal.
Inga överlåtelse har skett 2023.

Styrelsen hade följande sammansättning:

Tanja Smith, ordförande
Christer Holst, kassör
Camilla Nilsson, sekreterare
Maria Dahl, suppleant
Katharina Stöhr, 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 2022 års verksamhet avhölls 2023-05-03 samt en extra föreningsstämma 2023-12-05.

Räkenskap till självförvaltning

Som tidigare beslutats har självförvaltning varit i bruk under året. Totalt har 11 lägenheter lagts 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 2022 reglerats.
Rabatt på årsavgiften blev totalt 27 800 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 45 731,37 krediteras tidigare balanserat underskott på kronor 415 546,93.

Underhållsplan Brf Vilbohem 2024-2028

	2024	2025	2026	2027	2028	Kostnad (SEK)
Tak entré						100 000,00 kr
Staket						30 000,00 kr
Element, källare						40 000,00 kr
Måla trappuppgångar						200 000,00 kr
Fasad						1 500 000,00 kr
Gemensam el,solceller						800 000,00 kr

summa 2 670 000,00 kr

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILBOHEM.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023. Granskningen har utförts enligt god revisionsed. Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen faställes att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 18/4 2024


.....

Mikael Sjögren


.....

Stefan Mårtensson

RESULTATRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter	Not			
Årsavgift		527222	519076	507180
Övriga avgifter	8	60	1435	4404
Summa rörelsens intäkter		527282	520511	511584
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	9	366239	334193	343619
Avskrivningar	10	97381	88851	96023
Summa rörelsens kostnader		463620	423044	439642
Rörelseresultat		63662	97467	71942
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter		213	16	
Räntekostnader		18144	13767	12750
Summa finansiella poster		17931	13751	12750
Resultat efter finansiella poster		45731	83716	59192
Årets resultat		45731	63716	59192

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

BALANSRÄKNING		2023-1231	2022-1231	2021-1231
TILLGÅNGAR	Not			
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	1	481436	495953	510471
Ny och ombyggnader	2	220280	265895	311510
Trädgård och markanläggning	3	112048	120762	129480
Uppskrivning fastighet		720000	740000	760000
Inventarier	4	34139	0	0
Summa anläggningstillgångar		1567903	1622610	1711461
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		0	0	0
Övriga fordringar	5	258	44	2078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0	0
Summa kortfristiga fordringar		258	44	2078
Kassa och bank		106547	205085	145184
Summa omsättningstillgångar		106805	205129	147262
SUMMA TILLGÅNGAR		1674708	1827739	1858723
KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser		16100	16100	16100
Yttre fond	6	193872	153687	113499
Uppskrivningsfond		1000000	1000000	1000000
Summa bundet kapital		1209972	1169787	1129599
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		-415546	-459078	-478082
Årets resultat		45731	83716	59192
Summa fritt eget kapital		-369815	-375362	-418890
Summa eget kapital		840157	794425	710709
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	793095	992702	1096702
Summa långfristiga skulder		793095	992702	1096702
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		0	0	0
Skatteskuld		0	0	0
Övriga skulder		0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41456	40612	51312
Summa kortfristiga skulder		41456	40612	51312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1674708	1827739	1858723

Handwritten signature and date: 2023-12-31

Brf. Vilbohem kommentarer gällande Balansräkning och Resultaträkning Bokslutsåret 2023.

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 och Brandskyddsåtgärder.

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
413092	34 000	0,830	281 000	2024-04-30
489683	20 000	1,670	106508	2025-03-01
516015	10 000	2,890	216627	2025-06-01
565796	30 000	3,930	188 960	2028-01-30
Summa	94 000		793 095	

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

Självförvaltningen för 2022 har under året gett rabatt på årsavgiften, totalt 27 800 kronor

Not 9 : Driftskostnaderna fördelar sig enligt nedan:

År	2023	2022	2021
El	19190	32770	25539
Fjärrvärme	177028	155987	151414
VA	49219	35250	36777
Renhållning	8100	7936	7745
Rep o underhåll	20030	17355	28471
Trädgård	4942	5563	6252
Kabel TV	25982	23572	22906
Fastighetsskatt	23526	22536	36141
Försäkringspremie	27316	23753	22199
Gårdsfest	1906	1985	800
Styrelsearvode	2997	0	0
Revisionsarvode	500	0	0
Årsavgift bostadsrätterna	4440	6420	4330
Bankkostnader	1062	1066	1045
Totalt	366238	334193	343619

Not 10 : Avskrivningarna fördelar sig enligt följande:

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

Fastigheten Undret 2 i Malmö.

Fastighetens byggnadsvärde: 1 451 653 kr.

Grundförbättringar: 97 000 kr.

T.36
Hc

Ansvarsförbindelser: Inga

Taxeringsvärde: 13 396 000 kr.

Fastighetsinteckningar: 1 791 100 kr.

Brandförsäkring: Fullvärde

Föregående års överskott på 83 715,90 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: 488
- Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt eller hyra: 734
- Sparande/kvm: 132
- Räntekänslighet: 1,5
- Energikostnad/kvm: 227
- Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt: 734
- Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter: 99

Kassaflödesanalys	20230101- 20231231
Rörelseresultat	63662
Justerade avskrivningar	97381
Erlagd ränta	-18144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	142899
Minskning(+)/ökning(-) av Anläggningstillgångar	-42674
Minskning(+)/(-)ökning av fordringar	0
Minskning(-)/ökning(+) av skulder	
Långfristiga skulder	-199607
Kortfristiga skulder	844
	-98538
Förändring av likvida medel	-98538
Likvida medel vid årets början	205085
Likvida medel vid årets slut	106547

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 2024-03-27



Tanja Smith



Christer Holst



Camilla Nilsson