

Årsredovisning för

Vildvinet 2 Bostadsrättsförening

769624-5690

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vildvinet 2 Bostadsrättsförening, 769624-5690, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Gun Bettenhausen
Karin Sandén Bergh
Johannes Carlén
Nelson Marquez

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2022
2022
2022

Styrelsesuppleanter

Moa Johansson
Nils Bergh

Suppleant
Suppleant

2022
2022

Ordinarie revisorer

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Uret 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Kristianstadsgatan 25 A-B i Malmö.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
15 st	3 st	1 st

Total tomtarea:	646 kvm
Total bostadsarea:	778 kvm
- varav bostadsrättsarea:	746 kvm
- varav hyresrättsarea:	32 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

EP-Service Fastighetsservice
Telenor Sverige
A3
E.ON
E.ON
Anticimex
Sanerings Companiet i Malmö

Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursförsäkring
Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 129 655 kr och planerat underhåll för 224 894 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-15 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 163 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 210 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Cykelställ på gården	2021
Underhåll av el	2021
Montering av branddörrar	2021
Underhåll av fönster	2020
Underhåll av fasad	2019
Underhåll av fönster	2017-2018
Underhåll av värmeanläggning	2017
Inventering av vattenledningar	2017
Underhåll av tak	2015
Underhåll av fasad	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

7 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

4 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	820	781	777	740
Resultat efter finansiella poster	-328	-149	-122	-438
Förändring av underhållsfond	-62	-1	86	-215
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-156	-38	-98	-118
Soliditet %	61	61	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	915	879	854	826
Driftskostnad, kr / kvm	585	478	475	512
Ränta, kr / kvm	100	112	133	135
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	210	204	201	197
Lån, kr / kvm	7 364	7 378	7 396	7 410
Snittränta (%)	1,36	1,52	1,80	1,83

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 272 004	2 907 046	-5 523 680	-149 292
Disposition enligt föreningsstämma			-149 292	149 292
Avsättning till underhållsfond		163 000	-163 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-224 894	224 894	
Årets resultat				-328 309
Vid årets slut	12 272 004	2 845 152	-5 611 078	-328 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 672 972
Årets resultat före fondförändring	-328 309
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-163 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 894
Summa över/underskott	-5 939 387

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 939 387
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	750 811	721 620
Övriga rörelseintäkter	3	69 051	59 682
Summa rörelseintäkter		819 862	781 302
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-809 871	-559 590
Övriga externa kostnader	7	-90 677	-112 365
Personalkostnader	8	-59 327	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-110 122	-110 121
Summa rörelsekostnader		-1 069 997	-843 186
Rörelseresultat		-250 135	-61 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 187	-87 426
Summa finansiella poster		-78 174	-87 408
Resultat efter finansiella poster		-328 309	-149 292
Årets resultat		-328 309	-149 292

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	14 631 968	14 742 090
Summa materiella anläggningstillgångar		14 631 968	14 742 090
Summa anläggningstillgångar		14 631 968	14 742 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		953	1 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 873	17 431
Summa kortfristiga fordringar		40 826	19 127
Kassa och bank	12	444 185	705 603
Summa omsättningstillgångar		485 011	724 730
SUMMA TILLGÅNGAR		15 116 979	15 466 820

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		12 272 004	12 272 004
Medlemsinsatser		2 845 152	2 907 046
Underhållsfond		15 117 156	15 179 050
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		-5 611 078	-5 523 680
Balanserat resultat		-328 309	-149 292
Årets resultat		-5 939 387	-5 672 972
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		9 177 769	9 506 078
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	5 718 250	5 729 250
Summa långfristiga skulder		5 718 250	5 729 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	11 000	11 000
Leverantörsskulder		55 158	31 683
Skatteskulder		3 043	4 939
Övriga skulder		28 306	28 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	123 453	155 310
Summa kortfristiga skulder		220 960	231 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 116 979	15 466 820

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-250 135	-61 884
Avskrivningar	110 122	110 121
	-140 013	48 237
Erhållen ränta	13	18
Erlagd ränta	-78 187	-87 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-218 187	-39 171
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-21 699	1 339
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-10 532	-16 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-250 418	-53 868
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 264 250
Amortering av låneskulder	-11 000	-2 278 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 000	-13 750
Årets kassaflöde	-261 418	-67 618
Likvida medel vid årets början	705 603	773 221
Likvida medel vid årets slut	444 185	705 603

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	682 308	656 100
Hyror bostäder	47 678	46 188
Hyror p-platser/garage	18 545	17 052
Övriga objekt	2 280	2 280
Summa	750 811	721 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	53 131	55 560
Överlåtelseavgifter	3 570	1 183
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 424	-
Övriga intäkter	1 926	2 939
Summa	69 051	59 682

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 941	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 865	7 251
VA & sanitet, installationer	1 149	11 695
El, installationer	-	781
Huskropp	83 004	-
Skadedjur	7 696	8 086
Summa	129 655	27 813

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	32 048
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	88 717	-
El, installationer	125 224	-
Huskropp, fönster	-	127 787
Markytor	10 953	-
Summa	224 894	159 835

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	31 881	31 311
Teknisk förvaltning	78 839	49 099
Besiktningsskostnader	2 905	23 500
Serviceavtal	6 000	6 000
Förbrukningsmaterial	23 994	2 584
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 680	-
El	31 243	20 081
Uppvärmning	141 109	128 804
Vatten och avlopp	46 654	31 804
Avfallshantering	23 179	14 956
Försäkringar	9 044	7 791
Systematiskt brandskyddsarbete	5 938	-
Kabel-TV	15 889	15 868
Bredband	33 968	40 144
Summa	455 322	371 942

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	10 576
Tele och post	1 266	1 298
Förvaltningskostnader	63 207	58 766
Revision	20 375	17 400
Jurist- och advokatkostnader	-	1 643
Bankkostnader	710	852
Övriga externa tjänster	-	17 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 420	4 330
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	90 677	112 365

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	48 395	46 500
Summa	48 395	46 500
Sociala avgifter	10 932	14 610
Summa	59 327	61 110

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	110 122	110 121
Summa	110 122	110 121

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	11 012 341	11 012 341
-Mark	4 409 014	4 409 014
Utgående anskaffningsvärden	15 421 355	15 421 355
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-679 265	-569 144
	-679 265	-569 144
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-110 122	-110 121
	-110 122	-110 121
Utgående avskrivningar	-789 387	-679 265
Redovisat värde	14 631 968	14 742 090
Varav		
Byggnader	10 222 954	10 333 076
Mark	4 409 014	4 409 014
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 065 000	13 065 000
Lokaler	416 000	416 000
Totalt taxeringsvärde	13 481 000	13 481 000
Varav byggnader	8 379 000	8 379 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	39 873	17 431
Summa	39 873	17 431

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	443 184	704 602
Placeringskonto Handelsbanken	1 001	1 001
Summa	444 185	705 603

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 000	11 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 520 000	3 520 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 198 250	2 209 250
Summa	5 729 250	5 740 250

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	5 729 250	5 740 250
Summa	5 729 250	5 740 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,57 %	2023-09-01	2 376 000	-	-	2 376 000
Stadshypotek	1,10 %	2024-09-30	1 100 000	-	-	1 100 000
Stadshypotek	1,26 %	2028-09-30	2 264 250	-	-11 000	2 253 250
Summa			5 740 250	-	-11 000	5 729 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	61 112
Upplupna räntekostnader	2 017	2 017
Förutbetalda intäkter	70 144	47 905
Upplupna revisionsarvoden	19 125	17 500
Upplupna driftskostnader	32 167	26 776
Summa	123 453	155 310

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	7 235 000	7 235 000
Fastighetsinteckningar	7 235 000	7 235 000
Summa ställda säkerheter	7 235 000	7 235 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gun Bettenhausen
Styrelseordförande

Karin Sandén Bergh

Johannes Carlén

Nelson Marquez

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Örnings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor