

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren nr 7

Org nr 716407-0315

RÄKENSKAPSÅRET

2018-07-01 - 2019-06-30



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren nr 7 (716407-0315) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Brf Vagnmakaren nr 7 är en bostadsrättsförening med 26 lägenheter, alla ca 35 kvadratmeter stora. Vi är en ung förening med god gemenskap och det är mestadels studenter som bor här. Även styrelsen är ung och det finns möjlighet till engagemang. Vi har en trevlig innergård med grill som används flitigt på sommaren. Även festlokal och bastu är uppskattade av våra medlemmar. Vi har två städdagar per år där alla medlemmar förväntas delta. Föreningen hyr ut källarlokalen till föräldrakooperativet förskolan Äpplet.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1962 på fastigheten Vagnmakaren 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kastanjegatan 19 F i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	26	892
	26	892
Lokaler, hyresrätt	1	167

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 december 2018, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog. Extra föreningsstämma angående byte av revisorer hölls den 11 maj 2019

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Tobias Lindgren	ordförande
Josefine Löwgren	styrelseledamot
Nils Tarukoski	styrelseledamot
Hugo Mattsson	styrelseledamot
Mattias Lundström	styrelsesuppleant
Maria Elfström	styrelsesuppleant

Av föreningen valda revisorer har varit Astrid Blomberg Cedergren och Daniel Nastasijevic (utsedda 2019-05-12).

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen	Elavtal
Krafringen	Uppvärmning med fjärrvärme
VA-syd	Vatten
Renhållning	Lunds renhållningsverk
ComHem	Kabel-TV
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Bert Månsson	Skötsel
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I försäkring ingår styrelseansvar och skadedjursavtal via Anticimex.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Under året har inget underhåll utförts.

Underhåll tidigare år

2014 Spolning och filmning av stammar

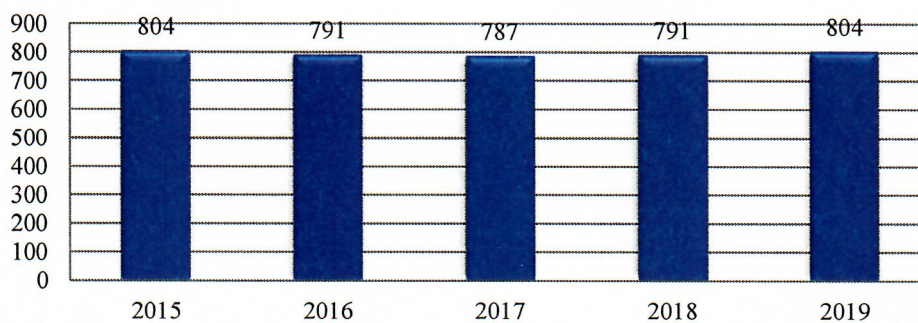
2018 Upprustning av loftgångar, fasad och innergård

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 804 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Från 1 oktober 2019 ingår bredband för alla, tillägg kommer att göras med 100 kr/månad.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	49
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	48

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	1906	1806	1706	1606
Nettoomsättning, tkr	913	898	906	896
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	200	192	197
Eget kapital, tkr	1 475	1 368	1 168	976
Taxeringsvärde, tkr	14 573	13 862	13 862	13 862
-varav byggnad, tkr	7 995	7 924	7 924	7 924
Soliditet	26%	24%	20%	28%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	804	791	787	791
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 961	4 036	4 100	2 239
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	29%	31%	31%	17%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	85	74	53	53

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Disp fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	514 800	21 400	65 016	566 962	199 992	1 368 170
Balanseras i ny räkning				199 992	-199 992	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			23 808	-23 808		0
Årets resultat					107 164	107 164
Belopp vid årets utgång	514 800	21 400	88 824	743 146	107 164	1 475 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	766 954
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-23 808
Årets resultat	107 164
Summa till stämmans förfogande	850 310

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	850 310
-------------------------	---------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	913 305	898 345
Övriga rörelseintäkter		0	19 666
Summa rörelseintäkter		913 305	918 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-610 276	-541 073
Övriga externa kostnader	3	-24 578	-15 594
Personalkostnader	4	-21 024	-22 341
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-89 747	-78 547
Summa rörelsekostnader		-745 625	-657 555
Rörelseresultat		167 680	260 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		118	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 634	-60 480
Summa finansiella poster		-60 516	-60 464
Resultat efter finansiella poster		107 164	199 992
Årets resultat		107 164	199 992

Tilläggsupplysning**Överskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	107 164	199 992
Reservering till fond för yttre underhåll	-23 808	-23 808
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott efter disposition av underhåll	83 356	176 184

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 483 768	4 573 515
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 483 768	4 573 515
Summa anläggningstillgångar		4 483 768	4 573 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 763	50
Aktuell skattefordran		0	21 451
Övriga fordringar	6	8 157	8 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 433	28 480
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		43 353	58 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 251 204	1 127 108
<i>Summa kassa och bank</i>		1 251 204	1 127 108
Summa omsättningstillgångar		1 294 557	1 185 289
SUMMA TILLGÅNGAR		5 778 325	5 758 804

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		514 800	514 800
Reservfond		21 400	21 400
Fond för yttre underhåll		88 824	65 016
<i>Summa bundet eget kapital</i>		625 024	601 216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		743 146	566 962
Årets resultat		107 164	199 992
<i>Summa fritt eget kapital</i>		850 310	766 954
Summa eget kapital		1 475 334	1 368 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 115 110	4 194 774
Summa långfristiga skulder		4 115 110	4 194 774
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	79 664	79 664
Leverantörsskulder		33 731	3 104
Aktuella skatteskulder		2 487	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	71 999	113 092
Summa kortfristiga skulder		187 881	195 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 778 325	5 758 804

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	172 128	157 784
Hysesintäkter övrigt	13 473	26 871
Årsavgifter bostäder	717 600	705 900
Intäkter pant, överlåtelse	7 105	6 290
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 999	1 500
Summa nettoomsättning	913 305	898 345
2 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	58 845	43 310
El	109 024	92 188
Uppvärmning	185 469	193 585
Vatten, avlopp	40 824	38 111
Renhållning, sophämtning	26 309	18 404
Kabel-TV, internet	38 945	38 250
Fastighetsförsäkringspremier	4 949	9 062
Fastighetsskatt	71 826	47 382
Förvaltningsavtal	74 085	60 781
Summa drift	610 276	541 073
3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Kontorsmaterial, tele, porto	180	3 340
Bevakning, övriga riskkostnader	10 207	0
Kostnader pant, överlåtelse	8 387	8 101
Övriga förvaltningskostnader	5 804	4 153
Summa övriga externa kostnader	24 578	15 594
4 Personalkostnader	2019	2018

Arvode styrelsen	16 000	17 000
Sociala avgifter	5 024	5 341
Summa personalkostnader	21 024	22 341

5 Byggnader och mark 2019-06-30 2018-06-30

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 936 113	5 921 413
Anskaffningsvärde mark	264 521	264 521
Inköp	0	2 014 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 200 634	8 200 634

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 627 119	-3 548 572
Årets avskrivningar	-89 747	-78 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 716 866	-3 627 119

Redovisat värde

4 483 768 4 573 515

Taxeringsvärde

2019-06-30 2018-06-30

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	7 200 000	7 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	795 000	924 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	6 200 000	5 600 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	378 000	338 000
Summa taxeringsvärde	14 573 000	13 862 000

Fastighetsbeteckning: Vagnmakaren 7

Byggnads- och värdeår: 1962

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 12.

6 Övriga fordringar 2019-06-30 2018-06-30

Skattekonto	8 157	8 200
Summa övriga fordringar	8 157	8 200

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2019-06-30 2018-06-30

Förutbetald försäkring	3 800	3 682
Förutbetald kabel-tv	9 800	9 632
Övriga interimfordringar	15 833	15 166
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 433	28 480

8 Kassa och bank 2019-06-30 2018-06-30

Transaktionskonto bank	1 251 204	1 127 108
Summa kassa och bank	1 251 204	1 127 108

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Skulder till kreditinstitut**2019-06-30 2018-06-30**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,20%	2019-09-01	7 164	694 962	702 126
Stadshypotek	1,25%	2021-03-30	7 000	308 000	315 000
Stadshypotek	1,21%	2021-04-30	1 500	144 000	145 500
Stadshypotek	1,45%	2022-06-30	50 000	1 912 500	1 962 500
Swedbank	1,08%	2019-09-11	14 000	1 135 312	1 149 312
			79 664	4 194 774	4 274 438

Nästa års amortering beräknas uppgå till 79 664 79664
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 115 110 4 194 774

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,29%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 318 656
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 3 796 454

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2019-06-30 2018-06-30**

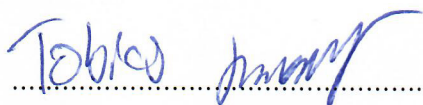
Upplupen el	8 053	14 550
Upplupen värme	6 797	14 763
Upplupet vatten	0	6 706
Upplupen sophämtning	1 875	1 822
Förutbetalda månavgifter/hyror	43 700	62 718
Upplupna räntekostnader	11 574	10 733
Övriga interimskulder	0	1 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 999	113 092

12 Ställda säkerheter**2019-06-30 2018-06-30****Fastighetsinteckning**

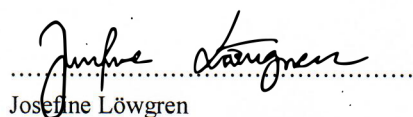
Uttagna pantbrev i fastighet 4 496 008 4 496 008

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld 4 496 008 4 496 008

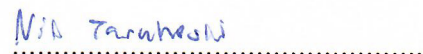
Lund 2019- 10 - 29



Tobias Lindgren



Josefine Löwgren



Nils Tarukoski



Hugo Mattsson

Vår revisionsberättelse har avgivits
 2019- 10 - 29


Astrid Blomberg Cedergren
Föreningsvald revisor

Daniel Nastasijevic
Föreningsvald revisor