

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vi
716407-2998

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vi, 716407-2998, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens styrelse har sedan årets stämma utgjorts av Hans Norrgren (ordförande), Karin von Wachenfeldt (vice ordförande), Ingmar Karlsson (sekreterare), Hanneke Andriesse (kassör), Anders Jägryd och Håkan Joelson (suppleant).

Föreningens revisorer har varit Jessica Wallin från Baker Tilly Malmö Lund som extern revisor med Michael Schoenhals som lekmannarevisor och Silvia Schliamser som revisorsuppleant. Styrelsen har under kalenderåret 2022 haft sex protokollförda sammanträden.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningens verksamhet är att förvalta föreningens fastighet Påskalyckan 5 och att i denna upplåta bostadsrätter till föreningens medlemmar. Vid årsskiftet uppläts 18 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet och två vindslägenheter med hyresrätt. Dessutom hyr föreningen ut fem lokaler i källarplanet. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är allriskförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen har vid årsskiftet lån i Sparbanken Skåne. Lånen är placerade med rörlig ränta som vid årsskiftet var 3,282 %. Föreningens skuldsättning är 2465 kr/kvm.

Förändring av hyresgäster och bostadsrättsinnehavare

Lägenhet 54 har sålts till Selma Stafshede, Patric Stafshede och Pernilla Wittung Stafshede som har beviljats medlemskap i föreningen samt att Jakob Skåring beviljats utträde.

Förändrad omvärldssituation

På grund av kriget i Ukraina med stigande energikostnader, höjda räntor och skenande inflation har de boende i fastigheten ombetts att försöka sänka sin energiförbrukning på olika sätt.

Genomförda åtgärder

Underhållsspolning av samtliga avloppsstammar i huset har genomförts 5-6/12 inklusive alla stammar till respektive lägenhet och lokal. Trappan till lokal 5 (Skrädderiet) har försetts med fungerande dränering.

Reparationer

Läckaget i taket till lägenhet 52 åtgärdades förra året, men nu har ett nytt läckage på ett annat ställe i samma lägenhet uppkommit. 6/12 åtgärdades det nya läckaget med hjälp av skylift. Tätningen av läckaget från förra året verkar ha fungerat bra och inget mer läckage har observerats på de gamla ställena.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 405 348	1 324 861	1 308 188	1 305 980
Rörelsemarginal %	14,1	12,5	1,7	-17,8
Balansomslutning	14 366 026	15 234 488	15 518 907	15 926 613
Soliditet %	66	62,4	60,7	59,4
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	555			
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	68			
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	2 124			
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 683			

Sparande per kvadratmeter	423
Räntekänslighet %	4,8
Energikostnad per kvadratmeter	200
Definitioner: se not	

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

Eget kapital

	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 572 490	942 510	1 073 086	-168 567	79 791
Avsättning till fond			152 256	-152 256	
Omf föreg års resultat				79 791	-79 791
Årets resultat					-13 183
Vid årets slut	7 572 490	942 510	1 225 342	-241 032	-13 183

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -254 214, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	-241 032
Årets resultat	-13 183
	-254 215
Avsättning till underhållsfond	???
Balanseras i ny räkning	-254 215
	-254 215

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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>
Nettoomsättning	2	1 405 348	1 324 861
Övriga rörelseintäkter		7 714	-
		<u>1 413 062</u>	<u>1 324 861</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-702 143	-660 598
Övriga externa kostnader		-76 164	-62 916
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-436 302	-436 302
Rörelseresultat		<u>198 453</u>	<u>165 045</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-211 636	-85 254
Resultat efter finansiella poster		<u>-13 183</u>	<u>79 791</u>
Resultat före skatt		<u>-13 183</u>	<u>79 791</u>
Årets resultat		<u>-13 183</u>	<u>79 791</u>

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	5	13 594 834	14 028 011
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	53 713	56 838
		<u>13 648 547</u>	<u>14 084 849</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 648 547</u>	<u>14 084 849</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		228	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 543	26 898
		<u>29 771</u>	<u>27 084</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>687 708</u>	<u>1 122 555</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>717 479</u>	<u>1 149 639</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 366 026</u>	<u>15 234 488</u>

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>			
Upplåtelseavgifter		7 572 490	7 572 490
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		942 510	942 510
Fond för yttre underhåll		1 225 342	1 073 086
		<u>9 740 342</u>	<u>9 588 086</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-241 031	-168 566
Årets resultat		-13 183	79 791
		<u>-254 214</u>	<u>-88 775</u>
Summa eget kapital		<u>9 486 128</u>	<u>9 499 311</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 184 548	5 025 300
		<u>4 184 548</u>	<u>5 025 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		57 657	74 548
Skatteskulder		3 231	1 761
Övriga kortfristiga skulder	8	427 240	426 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 222	207 264
		<u>695 350</u>	<u>709 877</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 366 026</u>	<u>15 234 488</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-13 183	79 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		436 302	436 302
		423 119	516 093
Betald inkomstskatt		1 470	-4 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		424 589	512 076
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 687	-1 804
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-15 997	40 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten		405 905	550 831
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-840 752	-400 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-840 752	-400 752
Årets kassaflöde		-434 847	150 079
Likvida medel vid årets början		1 122 555	972 476
Likvida medel vid årets slut		687 708	1 122 555

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	<i>År</i>
Byggnader	20-100
Maskiner / inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning per lägenhetstyp

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter bostäder	228 995	184 394
Årsavgifter bostäder	948 758	926 237
Hysesintäkter lokaler	227 595	212 297
Övrigt	-	1 933
Summa	1 405 348	1 324 861

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Trappstädning	39 607	43 045
Löpande underhåll	55 189	53 888
El-avgifter	40 892	51 188
Fjärrvärme	336 556	323 629
Va-avgifter	54 460	40 299
Renhållning/sophämtning	58 049	38 979
Kabel -TV	20 274	18 378
Fastighetsförsäkringspremier	40 227	35 773
Fastighetsskatt	56 889	55 419
Summa	702 143	660 598

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, fastigheter	211 636	85 254
Summa	211 636	85 254

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 313 998	18 313 998
Vid årets slut	18 313 998	18 313 998
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 285 987	-3 852 810
-Årets avskrivning	-433 177	-433 177
Vid årets slut	-4 719 164	-4 285 987
Redovisat värde vid årets slut	13 594 834	14 028 011
Taxeringsvärden		
Byggnader	21 571 000	21 571 000
Mark	29 181 000	29 181 000
	50 752 000	50 752 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	175 618	175 618
Vid årets slut	175 618	175 618
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-118 780	-115 655
-Årets avskrivning	-3 125	-3 125
Vid årets slut	-121 905	-118 780
Redovisat värde vid årets slut	53 713	56 838

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Lån Sparbanken Skåne	4 585 300	5 426 052
Summa	4 585 300	5 426 052
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
	400 752	400 752
Skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen		
	1 603 008	1 603 008
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
	2 581 540	3 422 292
Summa	4 585 300	5 426 052

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 425 000	12 425 000
	12 425 000	12 425 000

Not 8 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	400 752	400 752

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrättern från.

Sparande per kvadratmeter

årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Underskrifter

Lund 2024-

Hans Norrgren
Styrelseordförande

Karin von Wachenfeldt
Vice ordförande

Ingmar Karlsson
Sekreterare

Hanneke Andriesse
Kassör

Anders Jägryd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jessica Wallin
Auktoriserad revisor

Michael Schoenhals
Lekmannarevisor