

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Vi**  
716407-2998

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vi, 716407-2998, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för 2025.

### Allmänt om verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningens revisorer har varit Jessica Wallin från Baker Tilly Malmö Lund som extern revisor, med Björn Wittenmark som lekmannarevisor och Silvia Schliamser som revisorsuppleant. Styrelsen har under kalenderåret 2025 haft sju protokollförda sammanträden inklusive årsstämman.

#### Verksamhetens art och inriktning

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Marken till fastigheten innehas med äganderätt och bostadsrättsföreningens fastighet har inte del i någon samfällighet.

Bostadsrättsföreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Föreningens verksamhet är att förvalta föreningens fastighet Påskalyckan 5 och att i denna upplåta bostadsrätter till föreningens medlemmar. Vid årsskiftet upplåts 18 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet och två vindslägenheter med hyresrätt. Dessutom hyr föreningen ut fyra 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 2,86%. Föreningens skuldsättning är 1753 kr/kvm.

#### Förändrad omvärldssituation

På grund av fortsatt krig i Ukraina med osäkerhet runt framtida energikostnader, fortsatt relativt högt ränteläge och planerade underhållsarbeten på fastigheten 2026 togs beslut om att höja avgifterna till bostadsrätterna med 2% fr o m 1 april. Samtidigt höjdes hyrorna för hyreslägenheterna och affärslokalerna med 4,99% vilket är i linje med allmännyttans höjning.

#### Förändring av hyresgäster och bostadsrättsinnehavare

Selma Staffhede hyrde ut sin lägenhet i andrahand till Anton Bengtsson 15/1-15/8.

#### Genomförda åtgärder

Vi bytte leverantör till porttelefonuppkopplingen i februari eftersom Telia lade ner all verksamhet via det jordbundna nätet, och istället gick vi över till Safe Team som levererar trådlös uppkoppling. Detta innebar ingen märkbar förändring av funktionen för medlemmarna men det blev en lägre abonnemangskostnad för föreningen.

Då trappan ner till hobbyrummet från gården inte har någon dränering läcker det in vatten på golvet då det regnar trots att vi har lagat trappan. Vi har därför under året installerat ett tak som har monterats över trappnedgången som förhoppningsvis kommer avhjälpa en hel del av vattenpåslaget på trappan.

Vi har gjort en noggrann inspektion av taket som visade sig vara i mycket gott skick. På några ställen hade färgen flagat från plåten men detta är inte något som kräver någon omedelbar åtgärd. Vi kan eventuellt åtgärda detta i samband med den planerade fönstermålningen som planeras till 2026.

Arbetet med att ta in offerter för ommålning av fönster och dörrar har påbörjats.

Vi har också gjort en besiktning av väggarna i källaren. Väggarna visar stora områden med fogvittring och putssläpp sannolikt på grund av fukt- och saltvandring från marken, och vi har beslutat om att ta in offerter på arbetet med att foga om murverket i källaren.

Eftersom porttelefonsystemet slutade fungera optimalt togs anbud in och det beslutades att acceptera inkommet anbud från SafeTeam på nytt porttelefonsystem som kommer installeras början av 2026.

En inventering av alla cyklar gjordes under hösten och överblivna cyklar donerades till LTH.

#### Reparationer

God uppslutning under vårfejningen och trädgården fick som vanligt en ordentlig ansiktslyftning.

Det uppkom åter läckage på ett ställe i det inre hörnet längs hängränorna på taket mot innergården, och problemet kunde avhjälpas med skylift i augusti samtidigt som vi gjorde en noggrann inspektion av skicket på taket. Som tidigare hade läckaget orsakats av stopp i samlingstratten till stuprännan, och detta har i sin tur sannolikt orsakats av värmekablarna som är installerade i stuprören. Därför har vi

beslutat om att ta bort värmekablarna i stuprören på innergården och att endast ha dem kvar i hängränorna.  
Vi har bytt vattenkran och badrumsbelysning i hyreslägenheten.  
Vi har drabbats av klotter vid flera tillfällen under året men själv kunnat genomföra sanering.

### Resultat

Vi har god kontroll på kostnaderna, och det som sticker ut i bokslutet är som vanligt de höga uppvärmnings- och räntekostnaderna. Årets resultat slutade med ett marginellt överskott på 30 275. Med tanke på de höga räntorna som vi haft under stora delar av året, och räntesänkningarna som genomförts under slutet av året så tycker vi att den ekonomiska situationen ser gynnsam ut.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	1 466 819	1 439 945	1 405 348	1 324 861
Rörelsemarginal %	10,7	15,9	14,1	12,5
Balansomslutning	13 610 362	13 999 908	14 366 026	15 234 488
Soliditet %	70,1	68	66	62,4

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	605	571	555
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	70	68	68
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	1 753	1 939	2 124
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 214	2 449	2 683
Sparande per kvadratmeter	216	215	196
Räntekänslighet %	3,7	4,3	4,8
Energikostnad per kvadratmeter	230	204	200
Definitioner: se not			

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

### Eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 572 490	942 510	1 377 598	-406 471	27 103
Avsättning till fond			152 256	-152 256	
Omf föreg års resultat				27 103	-27 103
Årets resultat					30 275
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 572 490</b>	<b>942 510</b>	<b>1 529 854</b>	<b>-531 624</b>	<b>30 275</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	-531 624
Årets resultat	30 275
	<b>-501 349</b>
Avsättning till underhållsfond	152 256
Balanseras i ny räkning	-653 605
	<b>-501 349</b>

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>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 466 819	1 439 945
		<u>1 466 819</u>	<u>1 439 945</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-812 934	-698 922
Övriga externa kostnader		-60 149	-75 832
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-436 302</u>	<u>-436 302</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>157 434</u>	<u>228 889</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-127 159</u>	<u>-201 786</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>30 275</u>	<u>27 103</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>30 275</u>	<u>27 103</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>30 275</b></u>	<u><b>27 103</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	12 728 480	13 161 657
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	47 463	50 588
		<u>12 775 943</u>	<u>13 212 245</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 775 943</u>	<u>13 212 245</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		-	260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 338	30 886
		<u>31 338</u>	<u>31 146</u>
<b>Kassa och bank</b>		803 081	756 517
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>834 419</u>	<u>787 663</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 610 362</u>	<u>13 999 908</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		7 572 490	7 572 490
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		942 510	942 510
Fond för yttre underhåll		1 529 854	1 377 598
		10 044 854	9 892 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-531 622	-406 470
Årets resultat		30 275	27 103
		-501 347	-379 367
<b>Summa eget kapital</b>		9 543 507	9 513 231
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 383 044	3 783 796
		3 383 044	3 783 796
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		52 633	55 150
Skatteskulder		3 697	4 092
Övriga kortfristiga skulder	8	427 240	442 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 241	201 174
		683 811	702 881
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13 610 362	13 999 908

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		30 275	27 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		436 302	436 302
		466 577	463 405
Betald inkomstskatt		-395	861
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>466 182</b>	<b>464 266</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-192	-1 375
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-18 674	6 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>447 316</b>	<b>469 560</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-400 752	-400 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-400 752</b>	<b>-400 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>46 564</b>	<b>68 808</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>756 517</b>	<b>687 708</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>803 081</b>	<b>756 516</b>

## 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.

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

## Not 2 Nettoomsättning per lägenhetstyp

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter bostäder	209 010	220 358
Årsavgifter bostäder	1 033 956	976 243
Hysesintäkter lokaler	223 853	243 344
<b>Summa</b>	<b>1 466 819</b>	<b>1 439 945</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Trappstädning	41 326	43 045
Löpande underhåll	97 578	44 217
El-avgifter	48 795	46 360
Fjärrvärme	374 781	347 891
Va-avgifter	73 754	46 151
Renhållning/sophämtning	48 835	47 075
Kabel -TV	22 052	21 855
Fastighetsförsäkringspremier	47 369	44 578
Fastighetsskatt	58 444	57 750
<b>Summa</b>	<b>812 934</b>	<b>698 922</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, fastigheter	127 159	201 786
<b>Summa</b>	<b>127 159</b>	<b>201 786</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<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	-5 152 341	-4 719 164
-Årets avskrivning	-433 177	-433 177
Vid årets slut	-5 585 518	-5 152 341
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 728 480</b>	<b>13 161 657</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	23 995 000	21 571 000
Mark	29 229 000	29 181 000
	53 224 000	50 752 000

## Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<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	-125 030	-121 905
-Årets avskrivning	-3 125	-3 125
Vid årets slut	-128 155	-125 030
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 463</b>	<b>50 588</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Lån Sparbanken Skåne	3 783 796	4 184 548
<b>Summa</b>	<b>3 783 796</b>	<b>4 184 548</b>
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	1 780 036	2 180 788
<b>Summa</b>	<b>3 783 796</b>	<b>4 184 548</b>

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 425 000	12 425 000
	<b>12 425 000</b>	<b>12 425 000</b>

## Not 8 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
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 bostadsrätterna.

### *Energikostnad per kvadratmeter*

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 16 mars 2026

Lund den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Hans Norrgren  
Styrelseordförande

Karin von Wachenfeldt  
Vice ordförande

Håkan Joelsson  
Sekreterare

Hanneke Andriesse  
Kassör

Anders Jägryd  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jessica Wallin  
Auktoriserad revisor

Björn Wittenmark  
Lekmannarevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HANS NORRGREN

### Ordförande

Serienummer: 122f6e3f1ef97e[...]58cf8421fe5ba  
IP: 194.103.xxx.xxx  
2026-03-16 10:26:04 UTC



## Ulf Håkan Joelsson

### Styrelseledamot

Serienummer: 38cf84f2fb894c[...]70a68b9061642  
IP: 188.151.xxx.xxx  
2026-03-16 14:11:13 UTC



## KARIN AGNETA VON WACHENFELDT

### Styrelseledamot

Serienummer: d672d15b1c283d[...]738ea945a2537  
IP: 172.225.xxx.xxx  
2026-03-16 18:38:27 UTC



## ANDERS INGVAR JÄGRYD

### Styrelseledamot

Serienummer: 02a68aa9716624[...]741720e8cbad0  
IP: 83.254.xxx.xxx  
2026-03-17 10:42:43 UTC



## Johanna Elizabeth Andriessé

### Styrelseledamot

Serienummer: efc28a10bb3105[...]35786263b8959  
IP: 95.194.xxx.xxx  
2026-03-17 11:38:00 UTC



## Jessica Thérèse Wallin

### Auktoriserad revisor

Serienummer: ec9b4643261bb3[...]5a254e2613055  
IP: 4.223.xxx.xxx  
2026-03-17 13:01:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Björn Erik Thorsten Wittenmark

Lekmannarevisor

Serienummer: a4ae54cff5dc44[...]129692b66bd13

IP: 188.150.xxx.xxx

2026-03-18 14:49:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.