

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Vi**  
716407-2998

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vi, 716407-2998, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens styrelse har sedan årets stämma utgjorts av Björn Wittenmark (ordförande), Karin von Wachenfeldt (vice ordförande), Ingmar Karlsson (sekreterare), Hanneke Andriesse (kassör), Martin Stål (ledamot), Anders Jägryd (suppleant) och Sarah Ossowski Tibell (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 2017 haft 8 protokollförda sammanträden.

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningens verksamhet är att förvalta föreningens fastighet Påskalyckan 5 och att i denna upplåta bostadrätter till föreningens medlemmar. Vid årsskiftet upplåts 17 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 3 vindlägenheter med hyresrätt. Dessutom hyr föreningen ut 5 lokaler i källarplanet. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Under året har tre lägenheter med bostadsrätt bytt ägare. Lägenhet 51 köptes den 30 januari av Jonny Andersson och Astrid Andersson, lägenhet 14 köptes den 17 mars av Glora Schliamser och Martin Stål och lägenhet 44 köptes den 15 juni av Carl-Fredrik Lie. De nya ägarna har ansökt om och beviljats medlemskap i föreningen.

Föreningen är allriskförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen har vid årsskiftet lån i Sparbanken Skåne. Lånen är placerade med rörlig ränta som vid årsskiftet var 0,548%.

### Renoverings- och ombyggnadsarbeten

Under 2016 har föreningen genomfört omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten, samt byggt till och totalrenoverat lägenhet H51 som därefter omvandlats till bostadsrätt. Försäljningspriset var 3,2 Mkr. Projektet avslutades 2017-02-08. Garantibesiktning ska göras under våren 2018. På grund av missfärgade fogar ska fogningen mot gatorna göras om upp till underkanten av fönstren på andra våningen. Detta ska ske under våren 2018.

### Uppdatering av stadgar

Genom beslut vid ordinarie årsstämma 2017-04-27 och extra föreningsstämma 2017-05-22 har föreningens stadgar anpassats till förändringar i gällande lagstiftning för bostadsrättsföreningar.

### Upplysningar om samtliga ersättningar till föreningens medlemmar och deras intressebolag

Till Backamöllan Byggnads AB som ägs av Samuel Stenberg (styrelseledamot fram till årsstämman 2017-04-27) har 102655 kr utbetalts under året för underhållsarbeten och 31 281 kr för projektledning.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i kr 2013-12-31
Nettoomsättning	1 295 166	1 177 284	1 200 971	1 194 451	1 196 081
Rörelsemarginal %	0,2	11,9	8,9	16,2	24,0
Balansomslutning	16 460 015	15 196 279	8 317 374	8 468 450	8 909 729
Soliditet %	50,5	34,1	62,5	60,5	56,1

Definitioner: se not

### 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	2 799 495	915 505	672 760	812 236	-17 080
Försäljning lägenhet	3 172 995	27 005	-99 000	99 000	
Omf föreg års resultat				-17 080	17 080
Årets resultat					-73 146
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 972 490</b>	<b>942 510</b>	<b>573 760</b>	<b>894 156</b>	<b>-73 146</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 821 009, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	894 155
Årets resultat	-73 146
	<b>821 009</b>
Avsättning till underhållsfond	91 000
lanspråktagande av underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	730 009
	<b>821 009</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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 295 166	1 177 284
		<u>1 295 166</u>	<u>1 177 284</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-760 516	-723 347
Övriga externa kostnader		-102 274	-43 953
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-429 220	-269 365
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 156</u>	<u>140 619</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4	125	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-76 427	-157 699
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-73 146</u>	<u>-17 080</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-73 146</u>	<u>-17 080</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-73 146</u>	<u>-17 080</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	15 522 788	15 173 442
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	598	897
		<u>15 523 386</u>	<u>15 174 339</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>15 523 386</u>	<u>15 174 339</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Aktuell skattefordran		776	1 763
Övriga fordringar		4 238	4 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>30 011</u>	<u>15 941</u>
		35 025	21 940
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>901 604</u>	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>936 629</u>	<u>21 940</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 460 015</u>	<u>15 196 279</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		5 972 490	2 799 495
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		942 510	915 505
Fond för yttre underhåll		573 760	672 760
		<u>7 488 760</u>	<u>4 387 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		894 155	812 235
Årets resultat		-73 146	-17 080
		<u>821 009</u>	<u>795 155</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 309 769</u>	<u>5 182 915</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 514 060	9 461 515
		<u>7 514 060</u>	<u>9 461 515</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		47 730	384 816
Övriga kortfristiga skulder	9	400 752	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 704	167 033
		<u>636 186</u>	<u>551 849</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 460 015</u>	<u>15 196 279</u>

## 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**

	År
Byggnader	20-100
Maskiner / inventarier	5

## Not 2 Nettoomsättning per lägenhetstyp

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesintäkter bostäder	190 832	205 188
Årsavgifter bostäder	924 242	837 663
Hysesintäkter lokaler	177 461	134 433
Övrigt	2 631	-
<b>Summa</b>	<b>1 295 166</b>	<b>1 177 284</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Trappstädning	67 847	35 410
Löpande underhåll	154 995	125 799
El-avgifter	28 699	27 770
Fjärrvärme	347 017	373 929
Va-avgifter	44 434	39 546
Renhållning/sophämtning	33 194	38 677
Kabel -TV	16 002	15 804
Fastighetsförsäkringspremier	24 433	23 504
Fastighetsskatt	43 895	42 908
<b>Summa</b>	<b>760 516</b>	<b>723 347</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	125	-
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>-</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, fastigheter	60 583	33 853
Bankkostnader	15 844	123 846
<b>Summa</b>	<b>76 427</b>	<b>157 699</b>



## Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 292 250	11 675 487
-Nyanskaffningar	778 267	7 661 894
-Avyttringar och utrangeringar	-	-2 045 131
Vid årets slut	18 070 517	17 292 250
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 118 808	-3 894 873
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	2 045 131
-Årets avskrivning	-428 921	-269 066
Vid årets slut	-2 547 729	-2 118 808
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 522 788</b>	<b>15 173 442</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	13 420 000	13 420 000
Mark	16 608 000	16 608 000
	30 028 000	30 028 000

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	113 118	113 118
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	113 118	113 118
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-112 221	-111 922
-Årets avskrivning	-299	-299
Vid årets slut	-112 520	-112 221
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>598</b>	<b>897</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Byggnadskreditiv	-	6 646 512
Nordea 12670	-	1 408 276
Sparbanken	-	845 225
Nordea 74972	-	561 502
Lån Sparbanken Skåne	7 914 812	-
<b>Summa</b>	<b>7 914 812</b>	<b>9 461 515</b>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	400 752	3 500 000
Skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen	1 603 008	1 600 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	5 911 052	4 361 515
<b>Summa</b>	<b>7 914 812</b>	<b>9 461 515</b>

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 425 000	11 925 000
	<b>12 425 000</b>	<b>11 925 000</b>

**Not 9 Kortfristiga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	400 752	151 388

**Not 10 Nyckeltalsdefinitioner**

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

**Underskrifter**

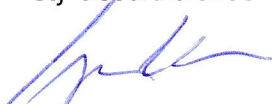
Lund 2018-03-26



Björn Wittenmark  
Styrelseordförande



Karin von Wachenfeldt  
Vice ordförande



Ingmar Karlsson  
Sekreterare

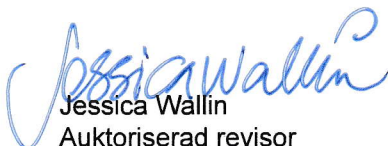


Hanneke Andriess  
Kassör



Martin Stål  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 26 mars 2018



Jessica Wallin  
Auktoriserad revisor



Michael Schoenhals  
Lekmannarevisor