

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Vi**  
716407-2998

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vi, 716407-2998 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens styrelse har sedan årets stämma utgjorts av Anders Jägryd (ordförande), Hanneke Andriesse (vice ordförande), Ingmar Karlsson (sekreterare), Arne L Petersson (kassör), Samuel Stenberg (ledamot), Rolf Yrlid (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 2014 haft 9 protokollförda sammanträden.

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningens verksamhet är att förvalta föreningens fastighet Påskalyckan 5 och att i denna upplåta bostadsrätter åt föreningens medlemmar.

Vid årsskiftet upplåts 16 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 4 vindslägenheter med hyresrätt.

Desutom hyr föreningen ut 5 lokaler i källarplanet.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är allriskförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen hade vid årsskiftet lån i Nordea och Sparbanken Öresund. Lånen är placerade med rörlig ränta som vid årsskiftet var 1,520% hos Nordea och 0,774% hos Sparbanken Öresund. Ett amorteringsfritt lån på 494 560 kronor hos Stadshypotek med en ränta på 3,090% har lösts in under året.

Under året har mal upptäckts i vindsförråden. Detta har resulterat i att föreningen hyrt in containrar så att samtliga bostadsrättsmedlemmar kunnat rensa i sina förråd som därefter sanerats. I samband med detta har även torkvinden och källarförråden rensats sanerats och samtliga förråd har försetts med lägenhetsnummer. Kostnaderna för detta finns under löpande underhåll.

De största avvikelserna i driftskostnaderna mot budget är för löpande underhåll som minskat med 76 367 kronor och fjärrvärme med 17 722 kronor.

VA-avgifterna har däremot ökat med 25 582 kronor vilket beror på att förra årets minskning p.g.a felavläsning nu kompenseras.

Räntekostnaderna för fastighetslån har minskat med 31 626 kronor mot budget tack vare minskade rörliga räntor och amortering av lånet hos Stadshypotek.

Vid övergången till nytt redovisningssystem har avskrivningarna ökat med 61 866 kronor jämfört med budget.

Med hänsyn till de förändrade kostnaderna för drift, avskrivningar och räntor blir 2014 års vinst 124 284 kronor.

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

För den ekonomiska förvaltningen har 43 556 kronor utbetalats till ME Kompetensutveckling AB som ägs av Marita Eveberg Petersson och Arne L Petersson.

Av de löpande underhållskostnaderna har 38 772 kronor utbetalats till Backamöllan Byggnads AB som ägs av Samuel Stenberg, och 12 000 kronor till Anders Jägryd..

### Underhållsplanen

Styrelsen har under året arbetat med Underhållsplanen för fastigheten. Större underhåll och investeringar har planerats till 2016 till en uppskattad kostnad av cirka 2 000 000 kronor. De stora posterna är fasader, fönster, yttertak och vind. Styrelsen bedömer att vi behöver ta ett nytt lån för att finansiera detta.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	1 194 451,0	1 196 081,0	1 187 161,0	1 177 321,0	1 168 867,0
Rörelsemarginal %	16,2	24,0	19,0	19,0	15,0
Balansomslutning	8 468 450,0	8 909 729,0	8 928 192,0	8 923 619,0	9 174 770,0
Soliditet %	60,5	56,1	53,8	52,8	50,5

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 932 060, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	807 776
Årets resultat	124 284
<b>Summa</b>	<b>932 060</b>
Avsättning till underhållsfond	120 000
lanspråkstagande av underhållsfond	-
I ny räkning överförs	812 060
<b>Summa</b>	<b>932 060</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 194 451	1 196 081
		<u>1 194 451</u>	<u>1 196 081</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-641 515	-596 483
Övriga externa kostnader		-64 147	-74 509
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-295 866	-233 921
<b>Rörelseresultat</b>		<u>192 923</u>	<u>291 168</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	4	3 128	1 263
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-71 767	-96 299
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>124 284</u>	<u>196 132</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>124 284</u>	<u>196 132</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>124 284</u>	<u>196 132</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 073 755	8 366 896
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	2 725	5 450
		<u>8 076 480</u>	<u>8 372 346</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 076 480</u>	<u>8 372 346</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	3 454
Aktuell skattefordran		5 652	4 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 201	14 970
		<u>20 853</u>	<u>22 902</u>
<b>Kassa och bank</b>		371 117	514 481
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>391 970</u>	<u>537 383</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 468 450</u>	<u>8 909 729</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		2 799 495	2 799 495
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		915 505	915 505
Fond för yttre underhåll		479 680	289 680
		<u>4 194 680</u>	<u>4 004 680</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		807 776	801 644
Årets resultat		124 284	196 132
		<u>932 060</u>	<u>997 776</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 126 740</u>	<u>5 002 456</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 117 659	3 763 547
		<u>3 117 659</u>	<u>3 763 547</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		93 363	6 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 688	137 434
		<u>224 051</u>	<u>143 726</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 468 450</u>	<u>8 909 729</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 150 000	5 800 000
Övriga ställda panter etc	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>5 150 000</b>	<b>5 800 000</b>

Övriga ställda panter och säkerheter

<b>Summa</b>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
--------------	-------------	-------------

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa</b>	<u>-</u>	<u>-</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).

Den förändring som skett är att vi upprättat ett Anläggningsregister där fastigheten delats upp i komponenter som var och en har en egen avskrivningsperiod.

De investeringar i fastigheten som tidigare särredovisats i bokföringen som fastighetsförbättringar har lösts upp och fördelats på de olika komponenterna.

Detta påverkar i bokföringen enbart avskrivningarna.

#### **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

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Hysesintäkter bostäder	204 331	205 781
Årsavgifter bostäder	837 744	837 744
Hysesintäkter lokaler	152 376	152 556
<b>Summa</b>	<b>1 194 451</b>	<b>1 196 081</b>

### Not 3 Driftskostnader per lägenhetstyp

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Trappstädning	37 570	40 625
Löpande underhåll	63 633	40 978
El-avgifter	28 045	33 001
Fjärrvärme	337 278	352 484
Va-avgifter	55 582	12 584
Renhållning/sophämtning	38 774	37 285
Kabel-TV	15 825	15 674
Fastighetsförsäkringspremier	21 651	20 842
Fastighetsskatt	43 157	43 010
<b>Summa</b>	<b>641 515</b>	<b>596 483</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter, övriga	3 128	1 263
<b>Summa</b>	<b>3 128</b>	<b>1 263</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader fastigheter	68 374	93 398
Bankkostnader	3 393	2 901
<b>Summa</b>	<b>71 767</b>	<b>96 299</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 675 487	11 675 488
Vid årets slut	11 675 487	11 675 488
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 308 592	-3 078 055
-Årets avskrivning	-293 141	-230 537
Vid årets slut	-3 601 733	-3 308 592
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 073 754</b>	<b>8 366 896</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	12 490 000	12 490 000
Mark	11 870 000	11 870 000
	<b>24 360 000</b>	<b>24 360 000</b>



## Not 7 Maskiner / Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	111 623	111 623
	<u>111 623</u>	<u>111 623</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-106 173	-102 789
-Årets avskrivning	-2 725	-3 384
	<u>-108 898</u>	<u>-106 173</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 725</b>	<b>5 450</b>

## Not 8 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	289 680	801 644	196 132
Förändring			190000	6 132	-196132
Årets resultat					124 284
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 799 495</b>	<b>915 505</b>	<b>479 680</b>	<b>807 776</b>	<b>124 284</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Stadshypotek	-	494 560
Nordea 12670	1 537 780	1 602 532
Sparbanken Öresund 444-3	924 785	964 565
Nordea 74972	655 094	701 890
<b>Summa</b>	<b>3 117 659</b>	<b>3 763 547</b>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	151 328	151 328
Skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen	605 312	605 312
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	<u>2 361 019</u>	<u>3 006 907</u>
<b>Summa</b>	<b>3 117 659</b>	<b>3 763 547</b>

## Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

## **Underskrifter**

Lund 2015-

Anders Jägryd  
Styrelseordförande

Hanneke Andriesse  
Vice ordförande

Ingmar Karlsson  
Sekreterare

Arne L Petersson  
Kassör

Samuel Stenberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jessica Wallin  
Auktoriserad revisor

Michael Schoenhals  
Lekmannarevisor