

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vi
716407-2998

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2015.

Allmänt om verksamheten

Föreningens styrelse har sedan årets stämma utgjorts av Anders Jägryd (ordförande), Hanneke Andriess (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 2015 haft 11 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 3 vindslägenheter med hyresrätt. En vindslägenhet är under ombyggnad till bostadsrätt.

Dessutom hyr föreningen ut 5 lokaler i källarplanet.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Under året har två lägenheter med bostadsrätt bytt ägare. Lägenhet 55 köptes den 24 juli av Gloria Schliamser och Martin Stål och lägenhet 34 köptes den 16 oktober av Hans Norrgren och Ingrid Rydholm Norrgren. De nya ägarna har ansökt om och beviljats medlemskap i föreningen.

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 0,86 % hos Nordea och 0,251 % hos Sparbanken Skåne.

De största avvikelserna i driftskostnaderna mot budget finns i löpande underhåll som ökat med 11 398 kronor i huvudsak beroende på planeringskostnader för investeringar år 2016.

Förvaltningskostnaderna har ökat med 20 324 kronor beroende på utgifter i samband med omläggning till K3 redovisningssystem.

Räntekostnaderna för fastighetslån har minskat med 70 867 kronor mot budget tack vare minskade rörliga räntor.

Med hänsyn till de förändrade kostnaderna för drift, avskrivningar och räntor blir 2015 års vinst 73 256 kronor.

Upplysningar om samtliga ersättningar till föreningens medlemmar och deras intressebolag.

För den ekonomiska förvaltningen har 43 949 kronor utbetalats till ME Kompetensutveckling AB som ägs av Marita Everage Petersson och Arne L Petersson.

Av de löpande underhållskostnaderna har 96 611 kronor utbetalats till Backamöllan Byggnads AB som ägs av Samuel Stenberg, och 18 750 kronor till Anders Jägryd Enskild Firma.

Kostnader för projektering av de underhållsarbeten av fastigheten och ombyggnaden av lägenhet 51 som skall genomföras under 2016 har bokförts under "löpande underhåll". De utbetalningar som gjorts till Anders Jägryd Enskild Firma på 18 750 kronor avser således arvoden för arbete med denna projektering och detsamma gäller för huvuddelen av de utbetalningar på 96 611 kronor som gjorts till Backamöllans Byggnads AB som ägs av Samuel Stenberg.

Underhållsplanen

Styrelsen har under året arbetat med Underhållsplanen för fastigheten. Större underhåll och investeringar har planerats till 2016 till en uppskattad kostnad av cirka 7 000 000 kronor. De stora posterna är fasader, fönster och gemensamma utrymmen på plan 5 samt ombyggnad av lägenhet 51 till en bostadsrätt. Styrelsen bedömer att ett nytt lån måste tas upp för att finansiera detta.

Lånets storlek bedöms för de närstående utgifterna till 6 700 000 kronor och 3 700 000 kronor på sikt.

Tilläggsupplysningar

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Amf

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	Belopp i kr 2011-12-31
Nettoomsättning	1 200 971,0	1 194 451,0	1 196 081,0	1 187 161,0	1 177 321,0
Rörelsemarginal %	8,9	16,2	24,0	19,0	19,0
Balansomslutning	8 317 374,0	8 468 450,0	8 909 729,0	8 928 192,0	8 923 619,0
Soliditet %	62,5	60,5	56,1	53,8	52,8

Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 885 315, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserad vinst	812 060
Årets resultat	73 256
Summa	885 316
Avsättning till underhållsfond	73 080
lanspråkstagande av underhållsfond	0
I ny räkning överförs	812 236
Summa	885 316

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 200 971	1 194 451
		<u>1 200 971</u>	<u>1 194 451</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-714 867	-641 515
Övriga externa kostnader		-83 550	-64 147
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-296 164</u>	<u>-295 866</u>
Rörelseresultat		106 390	192 923
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	4	51	3 128
Räntekostnader och liknande kostnader	5	<u>-33 185</u>	<u>-71 767</u>
Resultat efter finansiella poster		73 256	124 284
Resultat före skatt		<u>73 256</u>	<u>124 284</u>
Årets resultat		<u>73 256</u>	<u>124 284</u>

Om

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 780 615	8 073 755
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 196	2 725
		<u>7 781 811</u>	<u>8 076 480</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 781 811</u>	<u>8 076 480</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		5 703	5 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 526	15 201
		<u>21 229</u>	<u>20 853</u>
Kassa och bank		<u>514 334</u>	<u>371 117</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>535 563</u>	<u>391 970</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 317 374</u>	<u>8 468 450</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		2 799 495	2 799 495
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		915 505	915 505
Fond för yttre underhåll		599 680	479 680
		<u>4 314 680</u>	<u>4 194 680</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		812 060	807 776
Årets resultat		73 256	124 284
		<u>885 316</u>	<u>932 060</u>
Summa eget kapital		<u>5 199 996</u>	<u>5 126 740</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 966 331	3 117 659
		<u>2 966 331</u>	<u>3 117 659</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 635	93 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 412	130 688
		<u>151 047</u>	<u>224 051</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 317 374</u>	<u>8 468 450</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 150 000	5 150 000
Övriga ställda panter etc	Inga	Inga
Summa	5 150 000	5 150 000

Övriga ställda panter och säkerheter

	Inga	Inga
Summa	0	0

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Summa	0	0

Ans

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesintäkter bostäder	208 478	204 331
Årsavgifter bostäder	837 744	837 744
Hysesintäkter lokaler	154 749	152 376
Summa	1 200 971	1 194 451

omd

Not 3 Driftskostnader per lägenhetstyp

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Trappstädning	35 156	37 570
Löpande underhåll	151 398	63 633
El-avgifter	24 878	28 045
Fjärrvärme	347 996	337 278
Va-avgifter	35 077	55 582
Renhållning/sophämtning	38 857	38 774
Kabel-TV	15 796	15 825
Fastighetsförsäkringspremier	22 552	21 651
Fastighetsskatt	43 157	43 157
Summa	714 867	641 515

Not 4 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter, övriga	51	3 128
Summa	51	3 128

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader fastigheter	29 433	68 374
Bankkostnader	3 752	3 393
Summa	33 185	71 767

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 675 487	11 675 487
Vid årets slut	11 675 487	11 675 487
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 601 733	-3 308 592
-Årets avskrivning	-293 140	-293 141
Vid årets slut	-3 894 873	-3 601 733
Redovisat värde vid årets slut	7 780 614	8 073 754
Taxeringsvärden		
Byggnader	12 490 000	12 490 000
Mark	11 870 000	11 870 000
	24 360 000	24 360 000

dm

Not 7 Maskiner / Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	111 623	111 623
-Nyanskaffningar	1 495	
	113 118	111 623
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-108 898	-106 173
-Årets avskrivning	-3 024	-2 725
	-111 922	-108 898
Redovisat värde vid årets slut	1 196	2 725

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	479 680	807 776	124 284
Förändring			120000	4284	-124284
Årets resultat					73256
Vid årets slut	2 799 495	915 505	599 680	812 060	73 256

Not 9 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek		0
Nordea 12670	1 473 028	1 537 780
Sparbanken Öresund 444-3	885 005	924 785
Nordea 74972	608 298	655 094
Summa	2 966 331	3 117 659
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	2 209 691	2 361 019
Summa	2 966 331	3 117 659

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Underskrifter

Lund 2016-04-04

Anders Jägryd
Styrelseordförande

Hanneke Andriesse
Vice ordförande

Ingmar Karlsson
Sekreterare

Arne L Petersson
Kassör

Samuel Stenberg
Styrelseledamöt

Vår revisionsberättelse har avgivits 6 april 2016

Jessica Wallin
Auktoriserad revisor

Michael Schoenhals
Lekmannarevisor