

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vi
716407-2998

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2022.

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 Andriess (kassör), Anders Jägryd och Håkan Joelsson (suppleant).

Föreningens revisorer har varit Jessica Wallin från Baker Tilly Malmö Lund som extern revisor med Michael Schoenhals som lekmannarevisor och Silvia Schliamsner 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

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	1 324 861	1 308 188	1 305 980	1 324 914	1 309 939
Rörelsemarginal %	12,5	1,7	-17,8	-10,6	11,7
Balansomslutning	15 234 488	15 518 907	15 926 613	16 952 171	16 209 314
Soliditet %	62,4	60,7	59,4	57,7	51,8

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	7 572 490	942 510	959 923	-15 843	-39 561
Avsättning till fond			113 163	-113 163	
Omf föreg års resultat				-39 561	39 561
Årets resultat					79 791
Vid årets slut	7 572 490	942 510	1 073 086	-168 567	79 791

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -88 775, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	-168 568
Årets resultat	79 791
	-88 777
Avsättning till underhållsfond	152 256
Balanseras i ny räkning	-241 033
	-88 777

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 324 861	1 308 188
Övriga rörelseintäkter		-	13 811
		<u>1 324 861</u>	<u>1 321 999</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-660 598	-764 688
Övriga externa kostnader		-62 916	-59 995
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-436 302</u>	<u>-474 462</u>
Rörelseresultat		<u>165 045</u>	<u>22 854</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-85 254</u>	<u>-62 415</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>79 791</u>	<u>-39 561</u>
Resultat före skatt		<u>79 791</u>	<u>-39 561</u>
Årets resultat		<u>79 791</u>	<u>-39 561</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 028 011	14 461 188
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	56 838	59 963
		<u>14 084 849</u>	<u>14 521 151</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 084 849</u>	<u>14 521 151</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		186	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 898	25 102
		<u>27 084</u>	<u>25 280</u>
Kassa och bank		<u>1 122 555</u>	<u>972 476</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 149 639</u>	<u>997 756</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 234 488</u>	<u>15 518 907</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		1 073 086	959 923
		<u>9 588 086</u>	<u>9 474 923</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-168 566	-15 843
Årets resultat		79 791	-39 561
		<u>-88 775</u>	<u>-55 404</u>
Summa eget kapital		<u>9 499 311</u>	<u>9 419 519</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 025 300	5 426 052
		<u>5 025 300</u>	<u>5 426 052</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		74 548	48 176
Skatteskulder		1 761	5 778
Övriga kortfristiga skulder	8	426 304	434 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 264	184 790
		<u>709 877</u>	<u>673 336</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 234 488</u>	<u>15 518 907</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.

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

Not 2 Nettoomsättning per lägenhetstyp

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	184 394	192 872
Årsavgifter bostäder	926 237	929 763
Hysesintäkter lokaler	212 297	185 553
Övrigt	1 933	
Summa	1 324 861	1 308 188

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Trappstädning	43 045	42 186
Löpande underhåll	53 888	139 571
El-avgifter	51 188	39 840
Fjärrvärme	323 629	349 788
Va-avgifter	40 299	48 301
Renhållning/sophämtning	38 979	39 282
Kabel -TV	18 378	17 954
Fastighetsförsäkringspremier	35 773	33 917
Fastighetsskatt	55 419	53 849
Summa	660 598	764 688

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, fastigheter	85 254	62 415
Summa	85 254	62 415

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 313 998	18 313 998
Vid årets slut	18 313 998	18 313 998
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 852 810	-3 379 697
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning	-433 177	-473 113
Vid årets slut	-4 285 987	-3 852 810
Redovisat värde vid årets slut	14 028 011	14 461 188
Taxeringsvärden		
Byggnader	21 571 000	17 277 000
Mark	29 181 000	20 444 000
	50 752 000	37 721 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	175 618	136 868
-Nyanskaffningar		38 750
Vid årets slut	175 618	175 618
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-115 655	-114 306
-Årets avskrivning	-3 125	-1 349
Vid årets slut	-118 780	-115 655
Redovisat värde vid årets slut	56 838	59 963

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Lån Sparbanken Skåne	5 426 052	5 826 804
Summa	5 426 052	5 826 804
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	3 422 292	3 823 044
Summa	5 426 052	5 826 804

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 425 000	12 425 000
	12 425 000	12 425 000

Not 8 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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.

Underskrifter


Lund ~~2022-~~ 2023-03-27



Hans Norrgren
Styrelseordförande



Ingmar Karlsson
Sekreterare



Anders Jägryd
Ledamot




Karin von Wachenfeldt
Vice ordförande




Hanneke Andriesse
Kassör

Vår revisionsberättelse har avgivits



Jessica Wallin
Auktoriserad revisor
2023-03-28



Michael Schoenhals
Lekmannarevisor
2023-03-27