

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vi
716407-2998

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vi, 716407-2998 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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), Samuel Stenberg (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 2016 haft 14 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 16 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 3 vindlägenheter med hyresrätt. En vindlägenhet är under ombyggnad till bostadsrätt. Dessutom hyr föreningen ut 5 lokaler i källarplanet.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är allriskförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen har vid årsskiftet lån i Nordea och i Sparbanken Skåne. Lånen är placerade med rörlig ränta som vid årsskiftet var 0,68 % hos Nordea och 0,018% hos Sparbanken Skåne.

Renoverings- och ombyggnadsarbeten

Under året har föreningen genomfört omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten, samt byggt till och totalrenoverat lägenhet H51 som därefter omvandlats till bostadsrätt.

- Fasaderna har fogats om och renoverats för 2.474.000 kr,
- Fönster, balkongdörrar och dörrar och portar i fasaderna har renoverats/bytts ut och målats för 2.163.000 kr,
- Gemensamma utrymmen, i huvudsak korridor på plan 5 har renoverats för 1.548.000 kr,
- Yttertak med tillhörande skorstenar har renoverats för 409.000 kr,
- EI-installationer i gemensamma utrymmen har bytts ut och kompletterats för 100.000 kr.
- Stammar och värme 20.000 kr.

Kostnader enligt ovan uppgår totalt till 6.714.000.- och har bokförts mot anläggningstillgångar med varierande tid för avskrivning, i enlighet med föreningens anläggningsregister. Kostnaden för lägenhet H51 har under året uppgått till 947.893.- och har bokförts mot anläggningstillgångar respektive bank då denna del inte var avslutad vid räkenskapsårets utgång.

Upplysningar om samtliga ersättningar till föreningens medlemmar och deras intressebolag

Till Backamöllan Byggnads AB som ägs av Samuel Stenberg har följande utbetalningar gjorts under året.

Projektering	99.856 kr
Projektledning	276.928 kr
Byggproduktion*	638.352 kr
Summa	1.015.136 kr
*Fördelning av byggproduktion	
Material och underentreprenörer	188.725 kr
Arbetskostnad	449.627 kr

Till Anders Jägryd med enskild firma har för projektering, och konsultationer har under året utbetalats 72.344 kr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i kr 2012-12-31
Nettoomsättning	1 177 284	1 200 971	1 194 451	1 196 081	1 187 161
Rörelsemarginal %	11,9	8,9	16,2	24,0	19,0
Balansomslutning	15 196 279	8 317 374	8 468 450	8 909 729	8 928 192
Soliditet %	34,1	62,5	60,5	56,1	53,8

Definitioner: se not

Minskningen av omsättningen beror på att hyresreducering fått göras för lokalhyresgästerna pga störning i samband med ombyggnaden.

Eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 799 495	915 505	599 680	812 060	73 256
Omf föreg års resultat			73 080	176	-73 256
Årets resultat					-17 080
Vid årets slut	2 799 495	915 505	672 760	812 236	-17 080

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 795 155, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserad vinst	812 227
Årets resultat	-17 080
	795 147
Avsättning till underhållsfond	-
lanspråktagande av underhållsfond	-99 000
Balanseras i ny räkning	894 147
	795 147

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 177 284	1 200 971
		<u>1 177 284</u>	<u>1 200 971</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-723 347	-714 867
Övriga externa kostnader		-43 953	-83 550
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-269 365	-296 164
Rörelseresultat		<u>140 619</u>	<u>106 390</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	-	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-157 699	-33 185
Resultat efter finansiella poster		<u>-17 080</u>	<u>73 256</u>
Resultat före skatt		<u>-17 080</u>	<u>73 256</u>
Årets resultat		<u>-17 080</u>	<u>73 256</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 173 442	7 780 615
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	897	1 196
		<u>15 174 339</u>	<u>7 781 811</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 174 339</u>	<u>7 781 811</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		1 763	5 703
Övriga fordringar		4 236	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 941	15 526
		<u>21 940</u>	<u>21 229</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	514 334
Summa omsättningstillgångar		<u>21 940</u>	<u>535 563</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 196 279</u>	<u>8 317 374</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		2 799 495	2 799 495
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		915 505	915 505
Fond för yttre underhåll		672 760	599 680
		<u>4 387 760</u>	<u>4 314 680</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		812 235	812 060
Årets resultat		-17 080	73 256
		<u>795 155</u>	<u>885 316</u>
Summa eget kapital		<u>5 182 915</u>	<u>5 199 996</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 461 515	2 966 331
		<u>9 461 515</u>	<u>2 966 331</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		384 816	54 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 033	96 412
		<u>551 849</u>	<u>151 047</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 196 279</u>	<u>8 317 374</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

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesintäkter bostäder	205 188	208 478
Årsavgifter bostäder	837 663	837 744
Hysesintäkter lokaler	134 433	154 749
Summa	1 177 284	1 200 971

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Trappstädning	35 410	35 156
Löpande underhåll	125 799	151 398
El-avgifter	27 770	24 878
Fjärrvärme	373 929	347 996
Va-avgifter	39 546	35 077
Renhållning/sophämtning	38 677	38 857
Kabel -TV	15 804	15 796
Fastighetsförsäkringspremier	23 504	22 552
Fastighetsskatt	42 908	43 157
Summa	723 347	714 867

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	51
Summa	-	51

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastigheter	33 853	29 433
Bankkostnader	123 846	3 752
Summa	157 699	33 185

Bankkostnaderna avser huvudsakligen kostnader för uttag av ytterligare fastighetsinteckningar.

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 675 487	11 675 487
-Nyanskaffningar	7 661 894	-
-Avyttringar och utrangeringar	-2 045 131	-
Vid årets slut	17 292 250	11 675 487
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 894 873	-3 601 733
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 045 131	
-Årets avskrivning	-269 066	-293 140
Vid årets slut	-2 118 808	-3 894 873
Redovisat värde vid årets slut	15 173 442	7 780 614
Taxeringsvärden		
Byggnader	13 420 000	12 490 000
Mark	16 608 000	11 870 000
	30 028 000	24 360 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	113 118	111 623
-Nyanskaffningar	-	1 495
Vid årets slut	113 118	113 118
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-111 922	-108 898
-Årets avskrivning	-299	-3 024
Vid årets slut	-112 221	-111 922
Redovisat värde vid årets slut	897	1 196

Not 8 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Byggnadskreditiv	6 646 512	-
Nordea 12670	1 408 276	1 473 028
Sparbanken	845 225	885 005
Nordea 74972	561 502	608 298
Summa	9 461 515	2 966 331
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	3 500 000	151 328
Skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen	1 600 000	605 312
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	4 361 515	2 209 691
Summa	9 461 515	2 966 331

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	11 925 000	5 150 000
	11 925 000	5 150 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

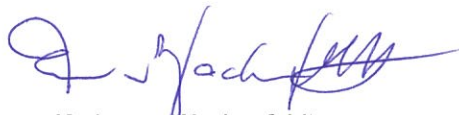
Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Underskrifter

Lund 2017-03-20



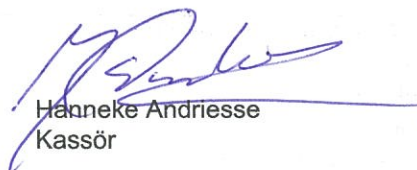
Björn Wittenmark
Styrelseordförande




Karin von Wachenfeldt
Vice ordförande



Ingrid Karlsson
Sekreterare



Hanneke Andriess
Kassör



Samuel Stenberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits

4 april 2017



Jessica Wallin
Auktoriserad revisor



Michael Schoenhals
Lekmannarevisor