

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vi

716407-2998

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019.

Allmänt om verksamheten

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), Hans Norrgren (suppleant) och Sarah Ossowski Tibell (suppleant). Martin Stål har 9 september avgått ur styrelsen på grund av bristande tid.

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 2019 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 1,245 %. Föreningens skuldsättning är 3555 kr/kvm.

Genomförda åtgärder

Under året har följande åtgärder genomförts: Lägenhet 54 är reparerad och ommålad samt såld som bostadsrätt, ommålning av tvättstuga, soprum, cykelförråd och staket. Termostater i fyra lägenheter har kontrollerats och justerats och en ny tumlare har inköpts till tvättstugan.

Renovering av de tre kökstrapporna har inletts mot slutet av året och blir färdiga under mars 2020. Denna renovering var ej budgeterad och har därför bidragit till att föreningen har en bokförd förlust för 2019, vilken har kompenseras av intäkterna från försäljningen av lägenhet 54 på 1,6 Mkr.

Förändring av hyresgäster och bostadsrättsinnehavare

Lägenhet 51 har sålts till Alva Rampe och Annette Brodin Rampe som beviljats medlemskap i föreningen samt att Astrid Andersson och Jonny Andersson beviljats utträde.

Lägenhet 54 är såld av föreningen till Jakob Skåring, som har beviljats medlemskap i föreningen.

Del av Lägenhet 55 har överlåtits till Gustav Luts, vilken har beviljats medlemskap i föreningen samt att Philip Luts beviljats utträde.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning	1 324 914	1 309 939	1 295 166	1 177 284	1 200 971
Rörelsemarginal %	-10,6	11,7	0,2	11,9	8,9
Balansomslutning	16 952 171	16 209 314	16 460 015	15 196 279	8 317 374
Soliditet %	57,7	51,8	50,5	34,1	62,5

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	5 972 490	942 510	664 760	730 009	92 468
Årets inbetalning	1 600 000				
Avsättning till fond			91 000	-91 000	
Omf föreg års resultat				92 468	-92 468
Årets resultat					-222 166
Vid årets slut	7 572 490	942 510	755 760	731 477	-222 166

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 509 312, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	731 477
Årets resultat	-222 166
	509 311
Avsättning till underhållsfond	91 000
lanspråktagande av underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	418 311
	509 311

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 324 914	1 309 939
		<u>1 324 914</u>	<u>1 309 939</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-916 926	-679 669
Övriga externa kostnader		-116 436	-44 431
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-432 097	-432 097
Rörelseresultat		<u>-140 545</u>	<u>153 742</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-81 621	-61 274
Resultat efter finansiella poster		<u>-222 166</u>	<u>92 468</u>
Resultat före skatt		<u>-222 166</u>	<u>92 468</u>
Årets resultat		<u>-222 166</u>	<u>92 468</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 659 192	15 090 990
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	23 750	299
		<u>14 682 942</u>	<u>15 091 289</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 682 942</u>	<u>15 091 289</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	314
Övriga fordringar		177	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 525	21 719
		<u>18 702</u>	<u>22 210</u>
Kassa och bank		2 250 527	1 095 815
Summa omsättningstillgångar		<u>2 269 229</u>	<u>1 118 025</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 952 171</u>	<u>16 209 314</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		7 572 490	5 972 490
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		942 510	942 510
Fond för yttre underhåll		755 760	664 760
		<u>9 270 760</u>	<u>7 579 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		731 477	730 009
Årets resultat		-222 166	92 468
		<u>509 311</u>	<u>822 477</u>
Summa eget kapital		<u>9 780 071</u>	<u>8 402 237</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 227 556	7 113 308
		<u>6 227 556</u>	<u>7 113 308</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		353 333	47 650
Skatteskulder		7 452	-
Övriga kortfristiga skulder	8	400 752	400 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 007	245 367
		<u>944 544</u>	<u>693 769</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 952 171</u>	<u>16 209 314</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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter bostäder	172 423	173 501
Årsavgifter bostäder	931 837	934 435
Hysesintäkter lokaler	220 654	201 222
Övrigt	-	781
Summa	1 324 914	1 309 939

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Trappstädning	39 968	40 334
Löpande underhåll	332 723	107 857
El-avgifter	33 724	34 842
Fjärrvärme	331 478	335 090
Va-avgifter	44 907	34 322
Renhållning/sophämtning	36 090	40 125
Kabel -TV	16 688	16 343
Fastighetsförsäkringspremier	29 225	26 399
Fastighets skatt	52 123	44 357
Summa	916 926	679 669

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, fastigheter	78 093	57 759
Bankkostnader	3 528	3 515
Summa	81 621	61 274

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 070 517	18 070 517
-Avyttringar och utrangeringar		-
Vid årets slut	18 070 517	18 070 517
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 979 527	-2 547 729
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning	-431 798	-431 798
Vid årets slut	-3 411 325	-2 979 527
Redovisat värde vid årets slut	14 659 192	15 090 990
Taxeringsvärden		
Byggnader	17 277 000	13 420 000
Mark	20 444 000	16 608 000
	37 721 000	30 028 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	113 118	113 118
-Nyanskaffningar	23 750	-
Vid årets slut	136 868	113 118
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-112 819	-112 520
-Årets avskrivning	-299	-299
Vid årets slut	-113 118	-112 819
Redovisat värde vid årets slut	23 750	299

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Lån Sparbanken Skåne	6 628 308	7 113 308
Summa	6 628 308	7 113 308
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	4 624 548	5 109 548
Summa	6 628 308	7 113 308

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 425 000	12 425 000
	12 425 000	12 425 000

Not 8 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
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 2020- 03 30



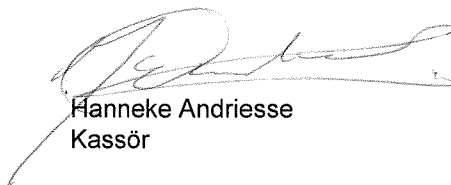
Björn Wittenmark
Styrelseordförande



Ingmar Karlsson
Sekreterare



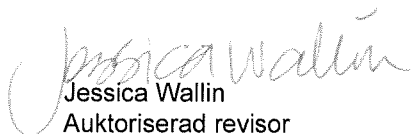
Karin von Wachenfeldt
Vice ordförande



Hanneke Andriesse
Kassör

Vår revisionsberättelse har avgivits

30 mars 2020



Jessica Wallin
Auktoriserad revisor



Michael Schoenhals
Lekmannarevisor