

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Vi**  
716407-2998

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2018.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens styrelse har sedan årets stämma utgjorts av Björn Wittenmark (ordförande), Karin von Wachenfeldt (vice ordförande), Ingmar Karlsson (sekreterare), Hanneke Andriess (kassör), Martin Stål (ledamot), Hans Norrgren (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 2018 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 17 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet och tre 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 0,767 %.

### Genomförda åtgärder

OVK genomfördes för fastigheten utan anmärkningar den 2018-02-26. Nästa besiktning ska ske senast 2024-02-26.

Energideklaration genomfördes under våren. Föreningen har minskat energiförbrukningen sedan 2008 med ca 13% (s k normalårsbaserat värde). Minskningen är troligtvis beroende på ny reglercentral och utbytta termostater. Föreningen rekommenderades att undersöka möjligheten att installera solpaneler på taket.

Under 2016 genomförde föreningen omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten.

Garantibesiktning efter två år av dessa arbeten genomfördes 2018-08-27 varefter kvarvarande anmärkningar åtgärdades.

### Förändring av hyresgäster och bostadsrättsinnehavare

Lokal 1 hyrs nu av fotogruppen foto f+, som använder lokalen för möten och utställningar.

Lägenhet 54 är uppsagd av Rita Sjöholm och har varit korttidsuthyrd januari-maj 2018.

Lägenhet 55 har sålts till Anders, Lena och Philip Luts, vilka har beviljats medlemskap i föreningen.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	1 309 939	1 295 166	1 177 284	1 200 971	1 194 451
Rörelsemarginal %	11,7	0,2	11,9	8,9	16,2
Balansomslutning	16 209 314	16 460 015	15 196 279	8 317 374	8 468 450
Soliditet %	51,8	50,5	34,1	62,5	60,5

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	573 760	894 155	-73 146
Avsättning till fond			91 000	-91 000	
Omf föreg års resultat				-73 146	73 146
Årets resultat					92 468
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 972 490</b>	<b>942 510</b>	<b>664 760</b>	<b>730 009</b>	<b>92 468</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 822 477, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	730 009
Årets resultat	92 468
	<b>822 477</b>
Avsättning till underhållsfond	91 000
lanspråktagande av underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	731 477
	<b>822 477</b>

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>	2	<u>1 309 939</u>	<u>1 295 166</u>
		1 309 939	1 295 166
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-679 669	-760 516
Övriga externa kostnader		-44 431	-102 274
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-432 097</u>	<u>-429 220</u>
<b>Rörelseresultat</b>		153 742	3 156
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	-	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-61 274</u>	<u>-76 427</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		92 468	-73 146
<b>Resultat före skatt</b>		<u>92 468</u>	<u>-73 146</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>92 468</u>	<u>-73 146</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	15 090 990	15 522 788
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	299	598
		<u>15 091 289</u>	<u>15 523 386</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>15 091 289</u>	<u>15 523 386</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		314	776
Övriga fordringar		177	4 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 719	30 011
		<u>22 210</u>	<u>35 025</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 095 815</u>	<u>901 604</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 118 025</u>	<u>936 629</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 209 314</u>	<u>16 460 015</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		5 972 490	5 972 490
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		942 510	942 510
Fond för yttre underhåll		664 760	573 760
		<u>7 579 760</u>	<u>7 488 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		730 009	894 155
Årets resultat		92 468	-73 146
		<u>822 477</u>	<u>821 009</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 402 237</u>	<u>8 309 769</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 113 308	7 514 060
		<u>7 113 308</u>	<u>7 514 060</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		47 650	47 730
Övriga kortfristiga skulder	9	400 752	400 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 367	187 704
		<u>693 769</u>	<u>636 186</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 209 314</u>	<u>16 460 015</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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesintäkter bostäder	173 501	190 832
Årsavgifter bostäder	934 435	924 242
Hysesintäkter lokaler	201 222	177 461
Övrigt	781	2 631
<b>Summa</b>	<b>1 309 939</b>	<b>1 295 166</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Trappstädning	40 334	67 847
Löpande underhåll	107 857	154 995
El-avgifter	34 842	28 699
Fjärrvärme	335 090	347 017
Va-avgifter	34 322	44 434
Renhållning/sophämtning	40 125	33 194
Kabel -TV	16 343	16 002
Fastighetsförsäkringspremier	26 399	24 433
Fastighetsskatt	44 357	43 895
<b>Summa</b>	<b>679 669</b>	<b>760 516</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	125
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>125</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, fastigheter	57 759	60 583
Bankkostnader	3 515	15 844
<b>Summa</b>	<b>61 274</b>	<b>76 427</b>



## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 070 517	17 292 250
-Nyanskaffningar		778 267
-Avyttringar och utrangeringar		-
Vid årets slut	18 070 517	18 070 517
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 547 729	-2 118 808
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning	-431 798	-428 921
Vid årets slut	-2 979 527	-2 547 729
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 090 990</b>	<b>15 522 788</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	13 420 000	13 420 000
Mark	16 608 000	16 608 000
	30 028 000	30 028 000

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	113 118	113 118
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	113 118	113 118
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-112 520	-112 221
-Årets avskrivning	-299	-299
Vid årets slut	-112 819	-112 520
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>299</b>	<b>598</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Lån Sparbanken Skåne	7 113 308	7 914 812
<b>Summa</b>	<b>7 113 308</b>	<b>7 914 812</b>
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen	400 752	400 752
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 603 008	1 603 008
<b>Summa</b>	<b>5 109 548</b>	<b>5 911 052</b>
	7 113 308	7 914 812

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 425 000	12 425 000
	<b>12 425 000</b>	<b>12 425 000</b>

## Not 9 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	400 752	400 752

## Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Lund 2019- 03-27



Björn Wittenmark  
Styrelseordförande



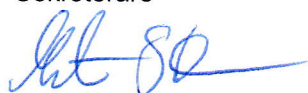
Karin von Wachenfeldt  
Vice ordförande



Ingmar Karlsson  
Sekreterare



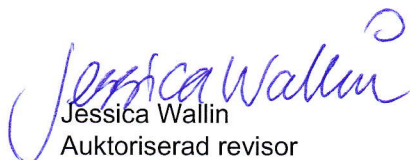
Hannéke Andriess  
Kassör



Martin Stål  
Styrelseledamot

Linköping  
2019-02-21

Vår revisionsberättelse har avgivits 28 mars 2019



Jessica Wallin  
Auktoriserad revisor



Michael Schoenhals  
Lekmannarevisor