

2021-05-07

Helén Persson
Telefon: 060-6008085
E-post: helen.persson@sbc.se

Brf Vikhög
Föreningens brevlåda
Vikhögsgatan 41
21231 MALMÖ

Årsredovisning 2020

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2020. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum, tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen ska den dock vara med. Vänligen meddela mig om ni vill ha den i den slutliga versionen av årsredovisningen, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska han/hon skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta önskar jag få tillbaka årsredovisning i original samt revisionsberättelsen för att skapa er slutliga digitala kopia.

Om ni önskar den slutliga digitala kopian färdig inom tiden för kallelse behöver vi få tillbaka den påskurna årsredovisningen och revisionsberättelsen senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna leverera filen i tid.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Helén Persson
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikhög

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1900-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i MALMÖ.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Björn Palm	Ordförande
Axel Jakob Hellberg	Ledamot
Ulf Håkan Kryhl	Ledamot
Pär Willy Wennerström	Ledamot

Anna Matilda Larsdotter Göransson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Linda Sjöberg	Ordinarie Extern	BakerTilly
Mats Ödratt	Ordinarie Intern	

Valberedning

Rune Pheresson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MALMÖ SVEDHÖG 2	1963	MALMÖ
VIKHÖG 1	1963	MALMÖ
ÄRLHÖG 3	1963	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1962 - 1963 och består av 45 småhus.

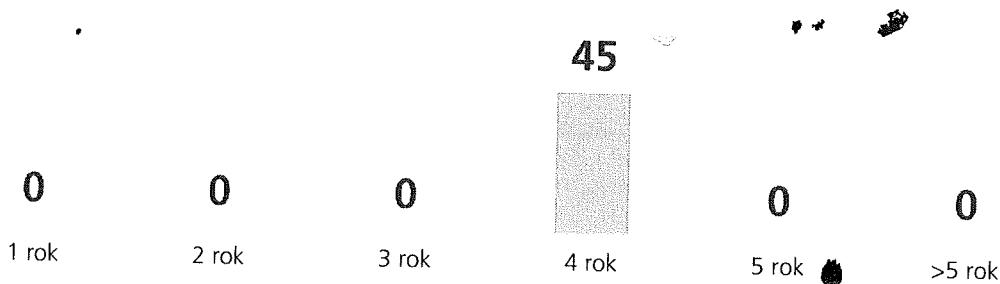
Fastigheternas värdeår är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 302 m², varav 4 302 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fasader	2019

Engens ekonomi

Eningen har under året räknat om andelstalen och beräknar från och med April 2021 om avgifterna enligt de nya andelstalen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2020	2019
Rörelseintäkter	2 132 865	2 110 952
Finansiella intäkter	114	0
Minskning kortfristiga fordringar	78 735	24 753
Ökning av långfristiga skulder	0	265 872
Ökning av kortfristiga skulder	6 794	78 126
	2 218 508	2 479 704

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 850 580	3 262 547
Finansiella kostnader	70 454	96 786
Minskning av långfristiga skulder	234 128	0
	2 155 162	3 359 333

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

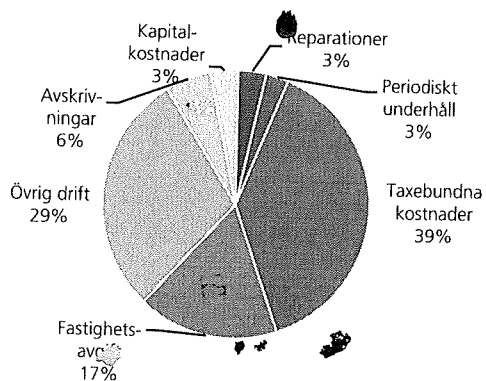
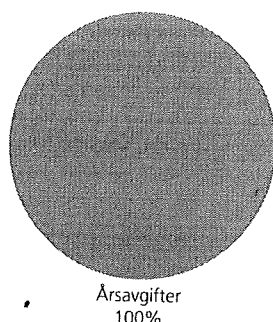
795 142 731 796

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

63 346 -357 425

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Andelstalen och lägenhetsytor har räknats om.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	494	491	494
Lån/m ² bostadsrättsyta	894	948	886
Elkostnad/m ² totalyta	13	40	15
Värmekostnad/m ² totalyta	126	87	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	42	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	22	17
Soliditet (%)	15	12	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	-1 358	221
Nettoomsättning (tkr)	2 126	2 111	2 126

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 302 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	710 900	0	0	710 900
Reservfond	67 050	0	0	67 050
Fond för yttre underhåll	162 066	152 568	-1 542 398	1 551 896
S:a bundet eget kapital	940 016	152 568	-1 542 398	2 329 846
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-322 949	-152 568	206 459	-376 840
Årets resultat	102 182	102 182	1 335 939	-1 335 939
S:a ansamlad förlust	-220 767	-50 386	1 542 398	-1 712 779
S:a eget kapital	719 249	102 182	0	617 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	102 182
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-170 381
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 568
summa balanserat resultat	-220 767

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

56 250
-164 517

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 125 967	2 110 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 898	180
Summa rörelseintäkter		2 132 865	2 110 952
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 606 440	-3 079 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 852	-70 571
Personalkostnader	Not 6	-105 288	-112 328
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 763	-109 763
Summa rörelsekostnader		-1 960 343	-3 372 310
RÖRELSERESULTAT		172 522	-1 261 358
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 454	-96 786
Summa finansiella poster		-70 340	-96 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 182	-1 358 143
ÅRETS RESULTAT		102 182	-1 358 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	4 054 550	4 164 312
Summa materiella anläggningstillgångar	4 054 550	4 164 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 054 550	4 164 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	41 339	38 489
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	587 442	355 728
Summa kortfristiga fordringar	628 781	394 217
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	272 384	522 337
Summa kassa och bank	272 384	522 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	901 165	916 554
SUMMA TILLGÅNGAR	4 955 714	5 080 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		710 900	710 900
Reservfond		67 050	67 050
Fond för yttre underhåll	Not 10	162 066	1 551 896
Summa bundet eget kapital		940 016	2 329 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-322 49	-376 840
Årets resultat		102 182	-1 335 939
Summa fritt eget kapital		-220 767	-1 712 779
SUMMA EGET KAPITAL		719 249	617 067
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 074 103	3 029 010
Summa långfristiga skulder		2 074 103	3 029 010
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 770 307	1 049 528
Leverantörsskulder		91 744	67 893
Skatteskulder		42 934	89 473
Övriga skulder		65 130	65 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	192 248	162 372
Summa kortfristiga skulder		2 162 363	1 434 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 955 714	5 080 866

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till årspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 126 110	2 110 782
Öresutjämning	-43	-10
	2 125 967	2 110 772

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 898	180
	6 898	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 356
	Fastighetsskötsel gård beställning	60 800	63 349
	Snöröjning/sandning	35 250	12 051
	Myndighetstillsyn	20 000	0
	Gemensamma utrymmen	2 350	0
	Gård	15 000	0
	Förbrukningsmateriel	2 601	2 181
	Fordon	0	913
		136 001	81 849
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 268	12 243
	VVS	11 418	0
	Bredband	5 363	0
	Skador/klotter/skadegörelse	44 408	0
		67 457	12 243
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 542 398
	Fasad	56 250	0
		56 250	1 542 398
	Taxebundna kostnader		
	El	55 740	171 036
	Värme	540 392	373 713
	Vatten	126 017	181 696
	Sophämtning/renhållning	57 067	22 629
	Grovsopor	2 544	2 513
		781 760	751 587
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 644	105 527
	Kabel-TV	0	13 141
	Bredband	141 000	175 454
	Övriga fastighetskostnader	0	35 243
		217 644	329 365
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	347 329	362 205
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 606 400	3 679 648

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 320	1 101
	Juridiska åtgärder	55 000	12 031
	Inkassering avgift/hyra	1 350	0
	Hysesförluster	4	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	-2 250
	Föreningskostnader	6 387	37 065
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 844
	Förvaltningsarvode	50 417	0
	Administration	6 214	8 771
	Konsultarvode	0	6 469
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 540
		138 852	70 571

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 283	75 610
	Löner	9 345	10 750
	Sociala kostnader	23 660	25 968
		105 288	112 328

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	102 292	102 292
	Markanläggning	7 471	7 471
		109 763	109 763

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 439 106	5 439 106
	Utgående anskaffningsvärde	5 439 106	5 439 106
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 274 794	-1 165 031
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 763	-109 763
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 384 556	-1 274 794
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 054 550	4 164 312
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	175 100	175 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 956 000	31 956 000
	Taxeringsvärde mark	18 900 000	18 900 000
		50 856 000	50 856 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 856 000	50 856 000
		50 856 000	50 856 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	2 792
	Skattekonto	52 381	65 284
	Klientmedel hos SBC	522 758	209 459
	Fordringar	12 303	78 193
		587 442	355 728

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 551 896	1 551 896
	Reservering enligt stadgar	152 568	152 568
	Reservering enligt stämmobeslut	0	140 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 542 398	0
	Vid årets slut	162 066	1 551 896

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	855 400	903 400	2023-03-01
	Handelsbanken	5,170 %	460 678	504 554	2021-04-30
	Handelsbanken	1,300 %	500 000	500 000	2024-09-30
	Handelsbanken	1,260 %	253 492	295 744	2022-10-30
	Handelsbanken	1,260 %	1 109 840	1 149 840	2021-09-30
	Handelsbanken	1,550 %	665 000	725 000	2022-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 844 110	4 078 538	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 770 307	-1 049 528	
			2 074 103	3 029 010	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 673 770 kr. (234 128 kr * 5 år)

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 253 700	5 253 700

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	7 990	8 656
	Avgifter och hyror	169 258	153 716
	Snöröjning	15 000	0
		192 248	162 372

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

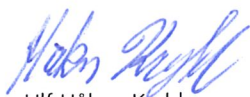
MALMÖ den 28 / 5 2021



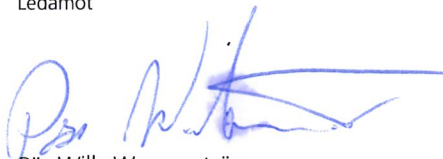
Björn Palm
Ordförande



Axel Jakob Hellberg
Ledamot



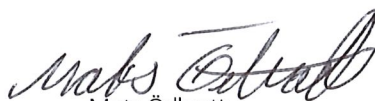
Ulf Håkan Kryhl
Ledamot



Pär Willy Wennerström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Linda Sjöberg
Extern revisor



Mats Ödbratt
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 126 000	2 125 010	2 126 000
Öresutjämning	0	-43	0
Övriga intäkter	0	6 898	0
	2 126 000	2 132 865	2 126 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-64 000	0 800	-63 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-35 250	-39 000
Myndighetstillsyn	0	-20 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 350	0
Gård	0	-15 000	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 601	-11 000
	-102 000	-136 001	-113 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-16 000	-6 268	-19 000
VVS	0	-11 418	0
Bredband	0	-5 363	0
Skador: klotter/skadegörelse	0	-4 408	0
	-16 000	-67 457	-19 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	-40 000	0	0
Fasad	0	-56 250	0
Mark/gård/utemiljö	-40 000	0	0
	-80 000	-56 250	0
Taxebundna kostnader			
El	-178 000	5 740	-68 000
Värme	-389 000	-540 392	-629 000
Vatten	-176 000	-126 017	-137 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-57 067	-9 000
Grovsopor	-3 000	-2 544	0
	-770 000	-781 760	-843 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-110 000	-76 644	-70 000
Kabel-TV	0	0	-18 000
Bredband	-144 000	-141 000	-146 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-36 000
	-254 000	-217 644	-270 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-352 000	-375 705	-352 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	28 376	0
	-352 000	-347 329	-352 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 320	-21 000
Juridiska åtgärder	0	-55 000	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Hysesförluster	0	-4	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-12 500	-20 000
Föreningskostnader	-26 000	-6 387	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	0	-50 417	0
Administration	-7 000	-6 244	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 660	-11 000
	-63 000	-138 852	-69 000

Personalkostnader

Lön - lokalvård	0	-9 345	0
Lön - övrigt	-11 000	0	-16 000
Styrelsearvode	-69 000	-70 950	-69 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 333	0
Övriga arvoden	-4 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-23 660	-27 000
	-113 000	-105 288	-112 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-103 000	-102 292	-103 000
Markanläggning	-8 000	-7 471	-8 000
	-111 000	-109 763	-111 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 861 000 -1 960 343 -1 889 000

RÖRELSERESULTAT

265 000 172 522 237 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	114	0
Låneräntor	-100 000	-70 168	-62 000
Övriga räntekostnader	0	-286	0
	-100 000	-70 340	-62 000

RESULTAT

165 000 102 182 175 000