

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikhög

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 att höjas.

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 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 Hellberg	Ledamot
Ulf Håkan Kryhl	Ledamot
Pär Willy Wennerström	Ledamot

Anna Matilda Larsdotter Göransson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Håkan Kryhl och Björn Palm.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Linda Sjöberg	Ordinarie Extern	BakerTilly
Mats Ödbratt	Ordinarie Intern	

Valberedning

Rune Phersson	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-13.

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.

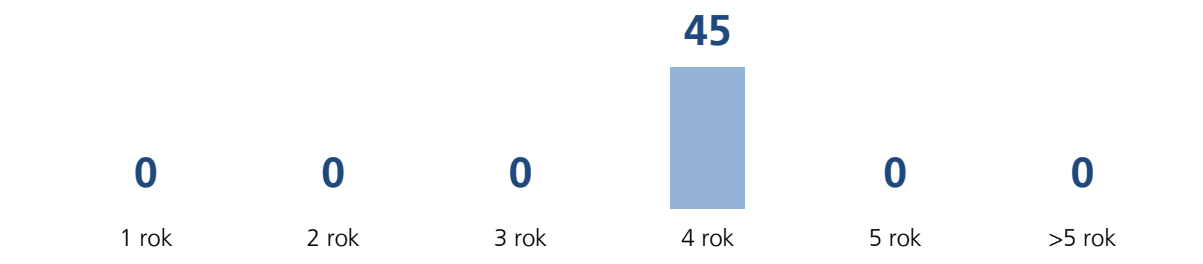
Fastigheternas värdeår är 1963.

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

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

Föreningens ekonomi

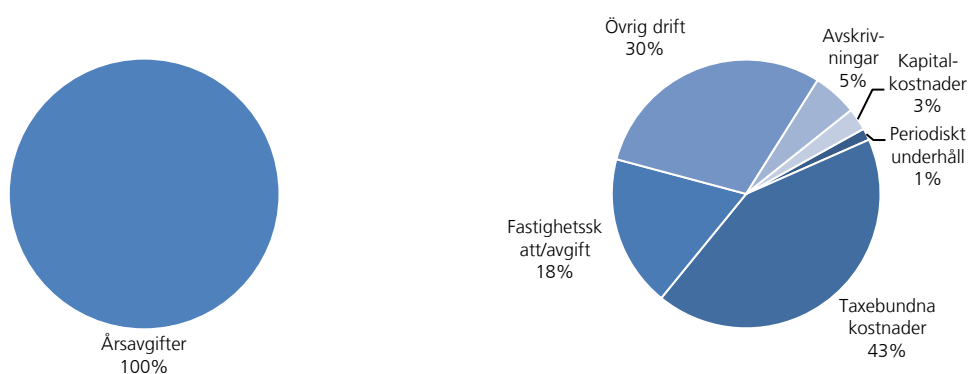
Höjning sker på grund av höjda kostnader i form av underhåll och daglig förbrukning.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	793 885	730 539
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 133 269	2 132 865
Finansiella intäkter	38	114
Minskning kortfristiga fordringar	23 174	90 735
Ökning av kortfristiga skulder	52 570	6 794
	2 209 051	2 230 508
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 945 521	1 862 580
Finansiella kostnader	56 864	70 454
Minskning av långfristiga skulder	234 128	234 128
	2 236 513	2 167 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	766 422	793 885
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-27 463	63 346

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	496	494	491	494
Lån/m ² bostadsrättsyta	839	894	948	886
Elkostnad/m ² totalyta	17	13	25	15
Värmekostnad/m ² totalyta	145	126	101	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	42	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	16	22	17
Soliditet (%)	16	15	12	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21	90	-1 315	221
Nettoomsättning (tkr)	2 133	2 126	2 111	2 126

Ytuppgifter 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	323 283	217 467	-1 598 648	1 704 464
S:a bundet eget kapital	1 101 233	217 467	-1 598 648	2 482 414
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-373 510	-217 467	373 365	-529 408
Årets resultat	21 159	21 159	1 225 283	-1 225 283
S:a ansamlad förlust	-352 351	-196 308	1 598 648	-1 754 691
S:a eget kapital	748 882	21 159	0	727 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	21 159
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-156 043
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 467
summa balanserat resultat	-352 351

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

30 655
-321 696

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 133 149	2 125 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	6 898
Summa rörelseintäkter		2 133 269	2 132 865

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 738 625	-1 618 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 382	-138 852
Personalkostnader	Not 6	-102 514	-105 288
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 763	-109 763
Summa rörelsekostnader		-2 055 284	-1 972 343

RÖRELSERESULTAT

77 985 **160 522**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 864	-70 454
Summa finansiella poster		-56 826	-70 340

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

21 159 **90 182**

ÅRETS RESULTAT

21 159 **90 182**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	3 944 787	4 054 550
Summa materiella anläggningstillgångar	3 944 787	4 054 550
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 944 787	4 054 550
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	41 219	41 339
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	537 198	587 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	32 519	31 935
Summa kortfristiga fordringar	610 936	660 716
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	270 270	271 127
Summa kassa och bank	270 270	271 127
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	881 206	931 843
SUMMA TILLGÅNGAR	4 825 993	4 986 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		710 900	710 900
Reservfond		67 050	67 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	323 283	1 704 464
Summa bundet eget kapital		1 101 233	2 482 414
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-373 510	-529 408
Årets resultat		21 159	-1 225 283
Summa ansamlad förlust		-352 351	-1 754 691
SUMMA EGET KAPITAL		748 882	727 723
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 662 166	2 074 103
Summa långfristiga skulder		2 662 166	2 074 103
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	948 116	1 770 307
Leverantörsskulder		205 727	113 948
Skatteskulder		18 358	42 934
Övriga skulder		65 419	65 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	177 326	192 248
Summa kortfristiga skulder		1 414 945	2 184 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 825 993	4 986 392

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 ianspråktagande 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	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 133 020	2 126 010
Öresutjämning	129	-43
	2 133 149	2 125 967

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	120	6 898
	120	6 898

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 750	60 800
	Snöröjning/sandning	115 686	35 250
	Städning enligt beställning	2 000	0
	Myndighetstillsyn	0	20 000
	Gemensamma utrymmen	0	2 350
	Gård	0	15 000
	Serviceavtal	22 811	0
	Förbrukningsmateriel	5 868	2 601
		197 115	136 001
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 268
	Tvättstuga	11 434	0
	VVS	0	11 418
	Bredband	0	5 363
	Fasad	24 800	0
	Mark/gård/utemiljö	2 850	0
	Skador/klotter/skadegörelse	-22 204	44 408
		16 880	67 457
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	56 250
	Mark/gård/utemiljö	30 655	0
		30 655	56 250
	Taxebundna kostnader		
	El	71 728	55 740
	Värme	621 951	540 392
	Vatten	135 657	126 017
	Sophämtning/renhållning	62 109	57 067
	Grovsopor	0	2 544
		891 445	781 760
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 462	88 644
	Bredband	141 488	141 000
		218 950	229 644
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	383 580	347 329
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 738 625	1 618 440

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 926	1 320
	Juridiska åtgärder	0	55 000
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Hyresförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	31 596	12 500
	Föreningskostnader	2 158	6 387
	Förvaltningsarvode	56 212	50 417
	Administration	3 270	6 214
	Konsultarvode	3 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 720	5 660
		104 382	138 852

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	78 359	72 283
	Löner	0	9 345
	Sociala kostnader	24 155	23 660
		102 514	105 288
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	102 292	102 292
	Markanläggning	7 471	7 471
		109 763	109 763
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 439 106	5 439 106
	Utgående anskaffningsvärde	5 439 106	5 439 106
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 384 556	-1 274 794
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 763	-109 763
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 494 319	-1 384 556
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 944 787	4 054 550
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	175 100	175 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 114 000	31 956 000
	Taxeringsvärde mark	30 375 000	18 900 000
		72 489 000	50 856 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 489 000	50 856 000
		72 489 000	50 856 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	41 046	52 381
	Klientmedel hos SBC	496 152	522 758
	Fordringar	0	12 303
		537 198	587 442

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	32 519	31 935
		32 519	31 935

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 704 464	1 551 896
	Reservering enligt stadgar	217 467	152 568
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 598 648	0
	Vid årets slut	323 283	1 704 464

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	807 400	855 400	2023-03-01
	Handelsbanken	1,300 %	500 000	500 000	2024-09-30
	Handelsbanken	1,260 %	211 240	253 492	2022-10-30
	Handelsbanken	1,550 %	605 000	665 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,110 %	1 069 840	1 109 840	2024-09-30
	Handelsbanken	2,240 %	416 802	460 678	2031-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 610 282	3 844 410	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-948 116	-1 770 307	
			2 662 166	2 074 103	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 439 642 kr.

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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 253 700	5 253 700

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	5 879	7 990
	Avgifter och hyror	171 447	169 258
	Snöröjning	0	15 000
		177 326	192 248

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras att påbörja arbete med att anlägga miljöstation

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2022

Björn Palm
Ordförande

Axel Hellberg
Ledamot

Ulf Håkan Kryhl
Ledamot

Pär Willy Wennerström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Baker Tilly Saxos AB

Linda Sjöberg
Auktoriserad revisor

Mats Ödbratt
Intern revisor