

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikhög

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 i likvida medel.

- 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 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 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Sjöberg	Ordinarie Extern
Mats Ödbratt	Ordinarie Intern

BakerTilly

Valberedning

Jessica Ask	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.



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.

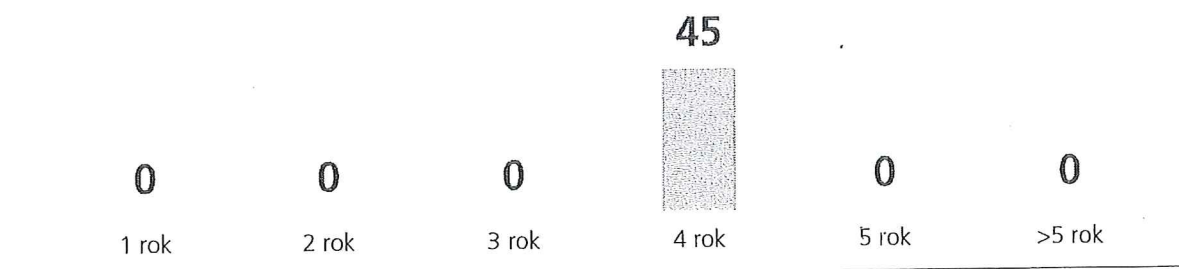
Fastigheternas värdeår är 1963.

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fasader	2019

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 110 952
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	265 872
Ökning av kortfristiga skulder	100 330
	2 477 154

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 219 869
Finansiella kostnader	96 786
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	19 182
	3 335 837

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

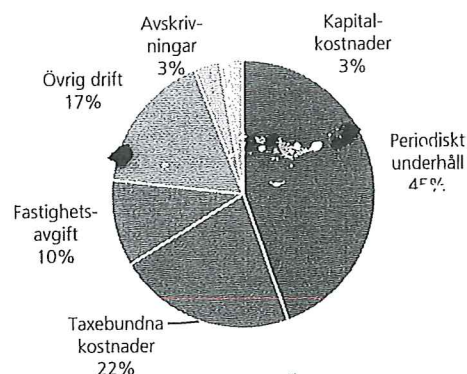
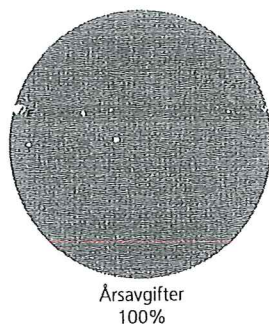
730 539

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-858 683

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Målning av samtliga fasader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	491	494
Lån/m ² bostadsrättsyta	948	880
Elkostnad/m ² totalyta	25	15
Värmekostnad/m ² totalyta	101	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	17
Soliditet (%)	12	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 315	221
Nettoomsättning (tkr)	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	1 551 896	152 568	140 000	1 259 328
S:a bundet eget kapital	2 329 846	152 568	140 000	2 037 278
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-376 840	-152 568	80 553	-304 824
Årets resultat	-1 315 466	-1 315 466	-220 553	220 553
S:a ansamlad förlust	-1 692 306	-1 468 034	-140 000	-84 272
S:a eget kapital	637 540	-1 315 466	0	1 953 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 315 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-224 272
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 68
summa balanserat resultat	-1 692 306

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

1 542 398
-149 908

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 110 772	2 125 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	0
Summa rörelseintäkter		2 110 952	2 125 966
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 035 713	-1 547 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 828	-64 799
Personalkostnader	Not 6	-112 328	-109 595
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 763	-109 763
Summa rörelsekostnader		-3 329 632	-1 831 957
RÖRELSERESULTAT		-1 218 680	294 010
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 786	-73 457
Summa finansiella poster		-96 786	-73 457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 315 466	20 553
ÅRETS RESULTAT		-1 315 466	220 553

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 164 312	4 140 075
Summa materiella anläggningstillgångar	4 164 312	4 274 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 164 312	4 274 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	38 489	22 631
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	355 728	93 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	43 935	93 664
Summa kortfristiga fordringar	438 152	209 511
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	521 080	1 589 221
Summa kassa och bank	521 080	1 589 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	959 232	1 798 732
SUMMA TILLGÅNGAR	5 123 544	6 072 807

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		710 900	710 900
Reservfond		67 050	67 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 551 896	1 259 328
Summa bundet eget kapital		2 329 846	2 037 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-376 840	-304 824
Årets resultat		-1 315 466	220 553
Summa fritt eget kapital		-1 692 306	-84 273
SUMMA EGET KAPITAL		637 540	1 953 006
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 029 010	3 812 666
Summa långfristiga skulder		3 029 010	3 812 666
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 049 528	0
Leverantörsskulder		90 097	0
Skatteskulder		89 473	39 404
Övriga skulder		65 524	45 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	162 372	222 488
Summa kortfristiga skulder		1 456 994	307 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 123 544	6 072 807

Noter

Belopp anges i 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.

Jämförbarheten mellan åren kan skilja sig i om byte av förvaltare

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 110 782	2 125 968
Öresutjämning	-10	-2
	2 110 772	2 125 966

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	180	0
	180	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 356	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 449	62 861
	Snöröjning/sandning	12 051	38 668
	Förbrukningsmateriel	2 181	10 064
	Fordon	913	0
		81 849	111 593
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 243	18 528
		12 243	18 528
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 542 398	0
		1 542 398	0
	Taxebundna kostnader		
	El	171 036	65 287
	Värme	373 713	603 932
	Vatten	181 696	136 751
	Sophämtning/renhållning	22 629	8 537
	Grovsopor	2 513	0
		751 587	814 507
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 092	66 683
	Kabel-TV	13 141	16 502
	Bredband	175 454	140 204
	Övriga fastighetskostnader	35 243	28 243
		285 430	251 632
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	362 205	351 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 035 713	1 517 800

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 101	20 098
	Juridiska åtgärder	12 031	0
	Revisionsarvode extern revisor	-2 250	18 344
	Föreningskostnader	37 065	11 459
	Friids- och trivselkostnader	1 844	0
	Administration	10 028	4 124
	Konsultarvode	6 469	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	10 780
		71 828	64 799

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 610	68 250
	Löner	10 750	15 144
	Sociala kostnader	25 968	26 201
		112 328	109 595

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	102 292	102 292
	Markanläggning	7 471	7 471
		109 763	109 763

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 439 106	5 439 106
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 439 106	5 439 106
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 165 031	-1 055 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 763	-9 763
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 274 794	-1 165 031
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 164 312	4 274 075
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	2 792	0
	Skattekonto	65 284	93 216
	Klientmedel hos SBC	209 459	0
	Fordringar	78 193	0
		355 728	93 216

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	43 935	30 382
	Förutbetald kostnad Hogia	0	15 090
	Förutbetald kabel TV/fibernetverk	0	48 192
		43 935	93 664

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 259 328	1 139 328
	Reservering enligt stadgar	152 568	0
	Reservering enligt stämmobeslut	140 000	120 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 551 896	1 259 328

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	500 000	548 430	2024-09-30
	Handelsbanken	1,260 %	295 744	337 996	2022-10-30
	Handelsbanken	1,260 %	1 149 840	1 189 840	2021-09-30
	Handelsbanken	1,550 %	725 000	785 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,250 %	903 400	951 400	2020-03-01
	Handelsbanken	5,170 %	504 554	0	2021-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 078 538	3 812 666	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 049 528	0	
			3 029 010	3 812 666	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 107 898 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 253 700	5 253 700

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	0	11 389
	Extern revisor	0	20 000
	Ränta	8 656	0
	Avgifter och hyror	153 716	51 099
		162 372	222 488

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

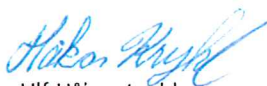
MALMÖ den 30 / 6 2021



Björn Palm
Vice ordförande



Axel Jakob Hellberg
Ledamot

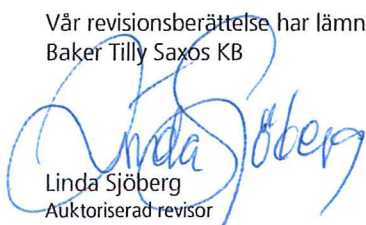


Ulf Håkan Kryll
Ledamot



Pär Willy Westerström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 7 2021
Baker Tilly Saxos KB



Linda Sjöberg
Auktoriserad revisor



Mats Ödbratt
Intern revisor