

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKHEMS BY
2021.10.01-2022.09.30

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKHEMS BY

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 oktober 2021 – 30 september 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande under tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Staffanstorp.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2019-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-30 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Staffanstorp. Föreningens adresser är Halmgränd 1-17, Högränd 1-13 och 2-18 samt Spannmålsgränd 2-18.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Stanstorp 5:366 i Staffanstorps kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

Fastigheten byggdes år 2019, värdeåret är 2019. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 821 m², varav 3 561 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 31 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Daniel Siljegovic Persson	Ordförande
Richard Karlsson	Ordinarie ledamot
Christian Christoffersen	Ordinarie ledamot
Jakob Lars Kristian Larsson Dersén	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman	Ordinarie revisor
------------------------	-------------------

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Linda Holst
Jonathan Hannrup

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-29, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Axcell Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inget utfört underhåll		

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inga planerade underhåll		

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 31

Överlåtelse under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning (tkr)	1 994	1 994	1 994	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 206	-281	-196	147
Soliditet (%)	58	57,9	58	45
Likviditet (%)	126	2,39	85	-
Balansomslutning (tkr)	115 395	116 237	117 089	150 186
Eget kapital (tkr)	67 108	67 314	67 596	67 792
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	559	559	559	-
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	13 491	13 666	13 842	-
Total låneskuld (tkr)	48 043	48 666	49 290	54 413
Underhållsfond (tkr)	96	53	10	0

Ytuppgifter enligt ekonomiska planen, 3 561 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 645 000	0	52 848	- 101 884	-281 241
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			42 674	-323 915	281 241
Reservering underhållsfond					
lanspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					-206 303
Belopp vid årets utgång	67 645 000	0	95 522	-425 799	-206 303

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-425 799
Årets resultat	-206 303
Summa till stämmans förfogande	-632 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 444
Balanseras i ny räkning	-693 546
Summa	-632 102

RESULTATRÄKNING

1 OKTOBER – 31 SEPTEMBER	NOT	2021/2022	2020/2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 994 336	1 994 090
Övriga ersättningar och intäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 994 336	1 994 090
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-403 248	-426 782
Övriga externa kostnader	4	-52 373	-88 734
Personalkostnader	5	-31 738	-34 373
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 081 004	-1 081 004
Summa rörelsekostnader		-1 568 363	-1 630 893
RÖRELSERESULTAT		426 003	363 198
FINANSIELLA POSTER			
Intäkter från andelar i koncernföretag		0	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-632 306	-644 439
Summa finansiella poster		-632 306	-644 439
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 303	-281 241
ÅRETS RESULTAT		-206 303	-281 241

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-09-30	2021-09-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	114 262 988	115 343 992
Inventarier	12	39 450	
Summa materiella anläggningstillgångar		114 302 438	115 343 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 302 438	115 343 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			10 462
Övriga fordringar		242 273	242 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 658	50 746
Summa kortfristiga fordringar		294 931	303 481
Kassa och bank			
Kassa och bank		797 270	589 742
Summa kassa och bank		797 270	589 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1092 201	893 223
SUMMA TILLGÅNGAR		115 394 639	116 237 215

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-09-30	2021-09-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 645 000	67 645 000
Underhållsfond		95 522	52 848
Summa bundet eget kapital		67 740 522	67 697 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-425 799	-101 884
Årets resultat		-206 303	-281 241
Summa fritt eget kapital		-632 102	-383 125
SUMMA EGET KAPITAL		67 108 420	67 314 723
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	47 419 820	12 010 775
Summa långfristiga skulder		47 419 820	12 010 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		623 280	36 655 605
Förskott från kunder	10	5 421	
Leverantörsskulder		11 866	26 366
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	225 832	229 746
Summa kortfristiga skulder		866 399	36 911 717
SUMMA SKULDER		48 286 219	48 922 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 394 639	116 237 215

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme och grund	0,5%
Tak och fasad	2,0%
Fönster och dörrar	3,3%
Värmepump och uc	5,0%
Installationer	2,0%
Vitvaror	6,6%
Våtrum	2,0%
Kök	3,3%
Inventarier	5,0%
Övrigt	2,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har gjorts i enlighet med föreningens stadgar.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter bostäder	1 987 212	1 987 212
Övriga intäkter	7 154	6 878
Summa nettoomsättning	1 994 366	1 994 090

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2021/2022	2020/2021
Reparationer	13 114	638
Fastighetsförsäkring	42 895	43 930
Taxebundna kostnader	281 680	266 801
Förvaltningsavtal	65 559	107 862
Förbrukningsmaterial	0	7 551
Summa driftkostnader	403 248	426 782

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvode	14 375	15 000
Övriga kostnader	25 376	73 734
Summa övriga externa kostnader	52 373	88 734

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2021/2022	2020/2021
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	24 150	26 155
Arbetsgivaravgifter	7 558	8 218
Summa personalkostnader	31 738	34 373

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2021/2022	2020/2021
Avskrivningar byggnad	1 081 004	1 081 004
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	1 081 004	1 081 004

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2021/2022	2020/2021
Ingående anskaffningsvärde	107 930 275	107 930 275
Omklassificering	-552 212	
Anskaffningar	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 378 063	107 930 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 162 008	-1 081 004
Årets avskrivningar	-1 081 004	-1 081 004
Utgående avskrivningar	-3 243 012	-2 162 008
Bokfört värde byggnader	104 174 501	105 768 267
Ingående anskaffningsvärde	9 575 725	9 575 725
Omklassificering	552 212	
Bokfört värde mark	10 127 937	9 575 725
Bokfört värde byggnader och mark	114 302 438	115 343 992
Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	44 115 000	
Mark – bostäder	17 329 000	
Taxeringsvärde totalt	61 444 000	

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021/2022	2020/2021
Förutbetalda försäkringspremier	28 809	27 991
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	22 849	22 755
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 658	50 746

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2022/2023
Sparbanken Skåne, 695 303 003-5	3,874%	2023-04-30	12 010 775	155 820
Sparbanken Skåne, 695 303 009-2	3,152%	2023-02-10	12 010 775	155 820
Sparbanken Skåne, 695 303 015-9	1,270%	2023-11-10	12 010 775	155 820
Sparbanken Skåne, 695 303 022-5	3,874%	2023-04-30	12 010 775	155 820
Summa skulder till kreditinstitut			48 043 100	623 280
Kvar att amortera efter 5 år	44 926 700			

Ställda säkerheter	2021/2022	2020/2021
Fastighetsinteckningar	49 861 000	49 861 000

NOT 10 FÖRSKOTT FRÅN KUNDER

	2021/2022	2020/2021
Förskott från kunder	5421	0
Summa övriga kortfristiga skulder	5421	0

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021/2022	2020/2021
Upplupna löner	24 150	26 155
Upplupna sociala avgifter	7588	8 218
Förutbetalda intäkter	165 601	167 981
Övriga upplupna kostnader	28 494	27 392
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 832	229 746

NOT 12 INVENTARIER

	2021/2022	2020/2021
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Anskaffningar	39 450	0
Bokfört värde inventarier	39 450	39 450

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Staffanstorps den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Daniel Siljegovic Persson
Ordförande

Richard Karlsson

Christian Christoffersen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VIKHEMS BY 769633-4486 Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.modin@axcell.se

Leveranskanal: E-post

DANIEL PERSSON 19830509-3950 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-20 21:05:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Siljegovic Persson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198305093950

Datum

Daniel Persson
daniel.s.persson@gmail.com
19830509-3950

Leveranskanal: E-post

RICHARD KARLSSON 19740113-3934 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-20 21:11:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD KARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197401133934

Datum

Richard Karlsson
knoxy74@hotmail.com
19740113-3934

Leveranskanal: E-post

CHRISTIAN CHRISTOFFERSEN 19840216-4076 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-21 16:54:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN BJÖRN
CHRISTOFFERSEN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198402164076

Datum

Christian Christoffersen
chris.cee84@gmail.com
19840216-4076

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-22 06:57:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197101152721

Datum

Helena Fälton Björkman
helena.bjorkman@advicerevision.se
19710115-2721

Leveranskanal: E-post