

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vikhem Södra

769637-0803

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikhem Södra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vikhem Södra, som registrerats hos Bolagsverket 2019-01-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har uppfört 10 st lägenheter i kedjehus för upplåtelse med bostadsrätt. Inflyttning har skett i oktober 2020. Total bostadsyta uppgår till 1 350 kvm.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har under året en förlust som beror på engångskostnader för besiktning och OVK. Dessutom har räntekostnaderna ökat.

Föreningen räknar med att förlusten är tillfällig.

Medlemsinformation

Föreningen hade 20 medlemmar 2023-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	719	719	689	168
Resultat efter finansiella poster	-85	164	176	61
Soliditet (%)	66,5	66,4	66,2	65,9
Skuldsättning / kvm	10 405	10 511	10 575	10 634
Sparande / kvm	173	354	355	82
Årsavgifter / kvm	533	533	511	511
Räntekänslighet	20	20	20	20
Årsavgifter i procent av intäkterna	100	100	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 150 000	64 800	171 803	164 481	28 551 084
Disposition av föregående års resultat:		66 096	98 385	-164 481	0
Årets resultat				-84 991	-84 991
Belopp vid årets utgång	28 150 000	130 896	270 188	-84 991	28 466 093

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	270 188
årets förlust	-84 991
	185 197

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 418
i ny räkning överföres	117 779
	185 197

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	719 283	719 279
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		719 283	719 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-136 119	-62 225
Övriga externa kostnader	4	-37 436	-36 165
Personalkostnader	5	-13 142	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-318 279	-312 944
Summa rörelsekostnader		-504 976	-424 476
Rörelseresultat		214 307	294 803
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-299 298	-130 322
Summa finansiella poster		-299 298	-130 322
Resultat efter finansiella poster		-84 991	164 481
Resultat före skatt		-84 991	164 481
Årets resultat		-84 991	164 481

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 888 850	42 207 129
Summa materiella anläggningstillgångar		41 888 850	42 207 129
Summa anläggningstillgångar		41 888 850	42 207 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		119 880	119 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 099	14 804
Summa kortfristiga fordringar		135 979	134 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		771 509	628 080
Summa kassa och bank		771 509	628 080
Summa omsättningstillgångar		907 488	762 764
SUMMA TILLGÅNGAR		42 796 338	42 969 893

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 150 000	28 150 000
Fond för yttre underhåll		130 896	64 800
Summa bundet eget kapital		28 280 896	28 214 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		270 188	171 803
Årets resultat		-84 991	164 481
Summa fritt eget kapital		185 197	336 284
Summa eget kapital		28 466 093	28 551 084
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 902 379	14 046 379
Summa långfristiga skulder		13 902 379	14 046 379
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		150 142	144 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	277 724	228 430
Summa kortfristiga skulder		427 866	372 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 796 338	42 969 893

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-84 991	164 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		318 279	312 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		233 288	477 425
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 295	-202
Förändring av kortfristiga skulder		55 435	67 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten		287 428	544 780
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-248 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-248 053
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-57 867
Amortering av lån		-144 000	-86 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-144 000	-143 999
Årets kassaflöde		143 428	152 728
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		628 080	475 352
Likvida medel vid årets slut		771 508	628 080

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifter i procent av intäkterna

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	719 280	719 280
Öres- och kronutjämning	3	-1
	719 283	719 279

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städning och renhållning	41 685	42 027
Försäkringar	21 653	20 198
Övriga fastighetskostnader	72 781	0
	136 119	62 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	11 000	11 000
Redovisningstjänster	18 750	18 752
Bankkostnader	2 410	2 155
Programvaror	2 545	1 573
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 280	2 685
Lokalhyra	450	0
	37 435	36 165

Not 5 Styrelsekostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	3 142	3 142
	13 142	13 142

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader	299 876	299 876
Avskrivningar markanläggningar	18 403	13 068
	318 279	312 944

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	299 298	130 322
	299 298	130 322

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 873 561	42 625 508
Inköp		248 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 873 561	42 873 561
Ingående avskrivningar	-666 432	-353 488
Årets avskrivningar	-318 279	-312 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-984 711	-666 432
Utgående redovisat värde	41 888 850	42 207 129

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	11 411	10 116
Ekonomisk förvaltning	4 688	4 688
	16 099	14 804

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,75	2023-02-01	0	4 705 579
Stadshypotek	0,76	2023-10-30	0	4 742 400
Stadshypotek	0,88	2025-10-30	4 713 600	4 742 400
Stadshypotek	4,85	2024-02-02	4 619 179	0
Stadshypotek	4,85	2024-01-30	4 713 600	0
Avgår kortfristig del			-144 000	-144 000
			13 902 379	14 046 379

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 13 326 379 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	76 483	27 690
Övriga upplupna kostnader	21 420	20 920
Förutbetalda intäkter	179 820	179 820
	277 723	228 430


Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 355 510 14 355 510	14 355 510 14 355 510

Staffanstorp 2024-02-26



Patrik Flensburg
Ordförande




Peter Sternskog



Henrik Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26



Tommy Johansson
Auktoriserad revisor