

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2

Org.nr. 769630-6328

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

27  
E KN. AH JMG

## Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2

Org.nr. 769630-6328

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna Staffanstorps Stanstorp 5:314, 5:315 och 5:298. Fastigheten innehåller 14 bostadsrätter.

Föreningens säte är Skåne län, Staffanstorps kommun.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman 2022 beslutades att bygga laddboxar och dessa installeras i början av 2023. Dessa har vi fått ett bidrag för från naturvårdsverket.

Ny bedömning för hyreshöjning gjordes i början av 2023 och höjning gjordes from juli med 6%.

Under 2023 gjordes en underhållsspolning i totalt 10st lägenheter.

Enl. ÅRL gäller nya bestämmelser fr.o.m 2023 gällande informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Reglerna omfattar krav på ytterligare upplysningar och nyckeltal i förvaltningsberättelsen, kompletterande regler för kassaflödesanalys samt ytterligare krav på notupplysningar.

#### Medlemsinformation

Föreningen har under 2023 haft oförändrat antal medlemmar – 23 st.

Inga försäljningar har skett i föreningen under året.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	832 944	809 088	809 090	770 616
Resultat efter finansiella poster	-119 302	56 526	105 507	99 822
Soliditet (%)	61,54	61,41	61,13	60,78
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	597,00			
Skuldsättning per kvadratmeter	11 785			
Sparande per kvadratmeter	154			
Räntekänslighet (%)	20			
Energikostnad per kvadratmeter	26			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	85			

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2

Org.nr. 769630-6328

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	26 530 000	0	174 475	0	259 926
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			34 895		-34 895
Årets resultat					-119 302
Belopp vid årets utgång	26 530 000	0	209 370	0	105 729

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	225 031
Årets resultat	-119 302
	<hr/>
	105 729

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	105 729
	<hr/>
	105 729

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2**  
Org.nr. 769630-6328

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	832 944	809 088
Övriga rörelseintäkter		<u>5 329</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>838 273</b>	<b>809 088</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-194 450	-152 939
Personalkostnader		-30 734	-34 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-306 026</u>	<u>-300 356</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-531 210</b>	<b>-487 325</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>307 063</b>	<b>321 763</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		97	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-426 462</u>	<u>-265 249</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 365</b>	<b>-265 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-119 302</b>	<b>56 526</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-119 302</u>	<u>56 526</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-119 302</b>	<b>56 526</b>

**Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2**  
Org.nr. 769630-6328

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	42 299 868	42 464 143
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>42 299 868</u>	<u>42 464 143</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		42 299 868	42 464 143
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		142 800	135 033
Övriga fordringar		492	11 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 891	8 522
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>152 183</u>	<u>155 546</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 167 169	1 282 582
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 167 169</u>	<u>1 282 582</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 319 352	1 438 128
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 619 220</b>	<b>43 902 271</b>

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

**Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2**  
Org.nr. 769630-6328

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

26 530 000

26 530 000

Fond för yttre underhåll

209 370

174 475

**Summa bundet eget kapital**

26 739 370

26 704 475

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

225 031

203 400

Årets resultat

-119 302

56 526

**Summa fritt eget kapital**

105 729

259 926

**Summa eget kapital**

26 845 099

26 964 401

**Långfristiga skulder**

6

Övriga skulder till kreditinstitut

10 334 100

16 493 400

**Summa långfristiga skulder**

7

10 334 100

16 493 400

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

6,7

6 115 200

176 400

Leverantörsskulder

7 073

4 094

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

317 748

263 976

**Summa kortfristiga skulder**

6 440 021

444 470

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**43 619 220**

**43 902 271**

*Handwritten signature*

## Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2

Org.nr. 769630-6328

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		307 063	321 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		306 026	300 356
Erhållen ränta mm		97	12
Erlagd ränta		-426 462	-265 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>186 724</u>	<u>356 882</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 767	4 861
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		11 130	1 248
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		2 979	-2 695
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		53 772	10 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>246 838</u>	<u>370 861</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	-141 751	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-141 751</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		5 938 800	0
Amortering långfristiga lån		-6 159 300	-176 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-220 500</u>	<u>-176 400</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<u>-115 413</u>	<u>194 461</u>
Likvida medel vid årets början		1 282 582	1 088 121
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u><b>1 167 169</b></u>	<u><b>1 282 582</b></u>

*Handwritten signature*

## Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2

Org.nr. 769630-6328

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Markanläggningar	20

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Månadsavgifter	832 944	809 088
Övriga rörelseintäkter	5 329	0
	<u>838 273</u>	<u>809 088</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Vatten och avlopp	36 219	38 161
Reparation och underhåll av lokaler	27 750	24 932
Övriga fastighetskostnader	6 250	0
Fastighetsförsäkringspremier	35 195	38 502
Förbrukningsinventarier	2 783	
Föreningsavgifter		4 290
Representation, ej avdragsgill	5 684	
Ersättningar till revisor	13 562	9 375
Redovisningstjänster	48 778	25 000
Konsultarvoden	5 925	0
Bankkostnader	2 577	1 840
Föreningsavgifter	4 290	0
Övriga externa kostnader	5 435	10 839
	<u>194 448</u>	<u>152 939</u>

Not 4 Årets resultat	2023	2022
Årets resultat	-119 301	56 526
Justering för avskrivningskostnader	306 026	300 360
	<u>186 725</u>	<u>356 886</u>

Uppställningen ovan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

### Noter till balansräkningen



## Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2

Org.nr. 769630-6328

### NOTER

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärden	44 170 000	44 170 000	
	Inköp	141 751	0	
	Utgående anskaffningsvärden	44 311 751	44 170 000	
	Ingående avskrivningar	-1 705 857	-1 405 501	
	Årets avskrivningar	-306 026	-300 356	
	Utgående avskrivningar	-2 011 883	-1 705 857	
	Redovisat värde	42 299 868	42 464 143	
	Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	141 751	0	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	10 054 000	6 718 000	
	Byggnader	20 564 000	18 586 000	
		30 618 000	25 304 000	
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
	Förfaller senare än 5 år	9 393 300	15 787 800	
<b>Not 7</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
	Lån	Räntesats %		
	Stadshypotek	1,26	5 880 000	5 880 000
	Stadshypotek	2,99	5 835 900	5 880 000
	Stadshypotek	3,78	4 733 400	4 909 800
			16 449 300	16 669 800

Lån som är föremål för villkorsändring inom tolv månader från balansdagen redovisas som kortfristiga, vilket utgör en förändring mot tidigare års klassificeringsprincip. Styrelsen har ingen anledning att anta att lånen inte kommer att förlängas.

### Övriga noter

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 100 000	26 100 000

## Bostadsrättsföreningen Vikhemsparken 2

Org.nr. 769630-6328

### NOTER

#### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter:

Räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter:

Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet:

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Energikostnad per kvadratmeter:

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Kostnader för el och vatten ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

STAFFANSTORP 2024-04-05

Allan Holst

Fred Arthur Cavander

Marie Ann-Charlotte Jönsson

Kent Lennart Gustaf Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

2024-04-16

Thomas Jönsson

Auktoriserad revisor