

# Årsredovisning

Bostadsrättsförening  
Vipemöllan 1 Lund  
Org nr: 769608-0865

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

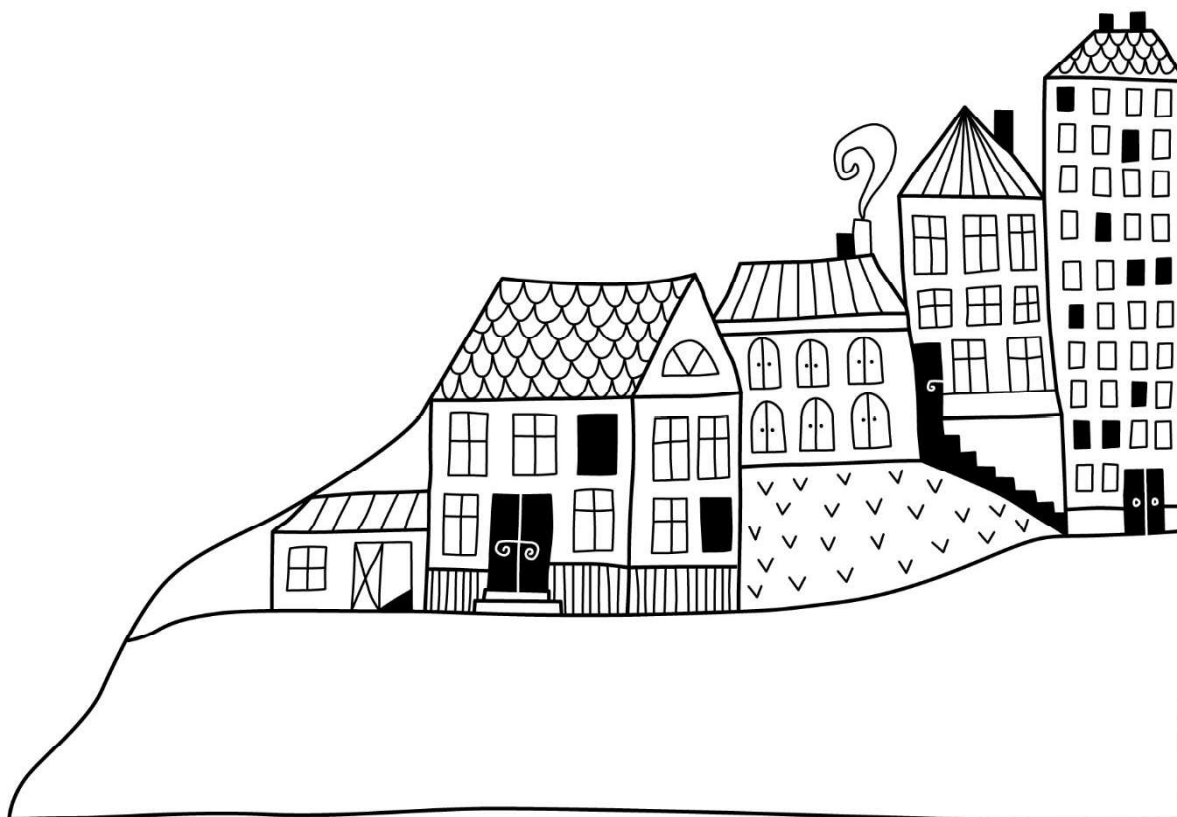
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Vipemöllan 1 Lund får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, detta beror främst på att föreningen har haft lägre underhållskostnader. Bortser man från underhållet föregående år så har driftkostnaderna ökat detta år på grund av att man har haft högre elkostnader.

Föreningens räntekostnader har ökat med ca 300 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som omsätts, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 227% till 226%.

I resultatet ingår avskrivningar med 603 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vipemöllan 41 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Vipemöllevägen 101-103 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r.o.k	5
3 r.o.k	10
4 r.o.k	12
5 r.o.k	3
<b>Summa</b>	<b>30</b>

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Gästlägenhet	1
Miljöhus	1
Garage/Förråd	30

Total tomtarea	1 324 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 132 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	73 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Tv, bredband och telefoni	Tele2
El-energi	Bixia
El-nät och fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA-Syd
Sophantering	Lunds renhållningsverk
Fastighetsskötsel	Nilssons fastighetservice
Städ	KS Städ
Service och underhåll av hissar	Kone
Entrémattor	Berendsen Textilservice
Ventilationsservice	Ömansgruppen
Service Fjärrvärmepanna	Kraftringen

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Vipemöllans samfällighet nr 2 tillsammans med elva andra fastigheter. Föreningens andel är 20,4 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Vipemöllans GA:4 i vilken föreningen ingår.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 23 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 350 tkr utifrån underhållsplanen med hänsyn tagen till inflation.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Hissunderhåll	2014	Utbyte av komponenter enl. plan
Hissunderhåll	2015	Utbyte av komponenter enl. plan
Fasadunderhåll	2015	Målning träfasader, garageportar och miljöhus
Fasadunderhåll	2015	Behandling mot algpåväxt mott norr
Brandvarnare	2017	Installation av brandvarnare i lägenheter och trapphus
Ventilation	2017	Obligatorisk ventilationskontroll
Hissunderhåll	2017	Utbyte av komponenter enl. plan
Hissunderhåll	2019	Utbyte av komponenter enl. plan
Hissunderhåll	2020	Utbyte av komponenter enl. plan
Målning	2020	
Fasadmålning	2021	
Ombyggnad av lampor	2022	
Säkerhetsstegar på tak	2022	
Omfogning	2022	
Garagemålning	2022	

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
OVK	23 401



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva-Lena Sarwe	Ordförande	2024
Kenneth Ohlsson	Ledamot	Avgått
Petra Liljeroth	Sekreterare	2024
Ray Palmqvist	Ledamot	2024
Håkan Johansson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lone Warrén	Suppleant	2024
Thomas Thiborg	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Nihlberg	2024
Ray Palmqvist	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 11,1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % samt att höja bredbandsavgiften till 315 kr/månad/lägenhet från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

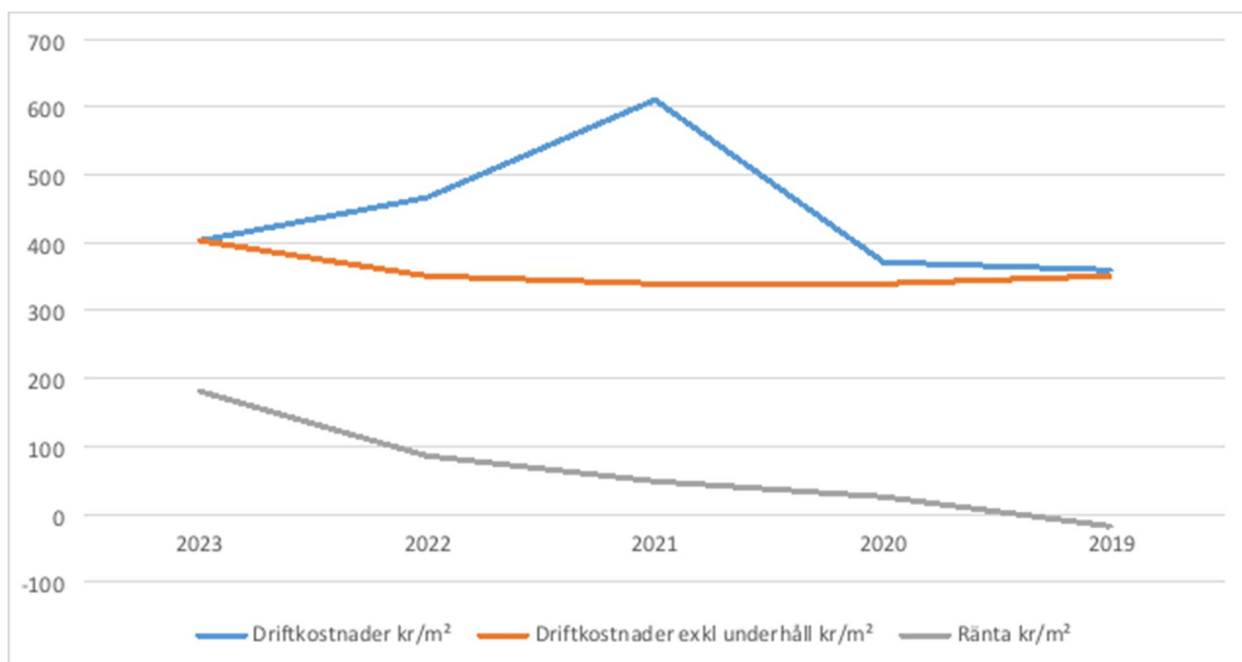


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 323	2 116	2 116	2 359	2 373
Rörelsens intäkter	2 454	2 228	2 226	2 470	2 513
Resultat efter finansiella poster*	-110	-319	-616	295	479
Årets resultat	-110	-319	-616	295	479
Resultat exkl avskrivningar	477	283	-13	897	1 082
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	127	-67	-338	597	852
Balansomslutning	81 046	81 370	81 896	83 237	83 365
Årets kassaflöde	301	79	-744	503	339
Soliditet %*	75	75	75	74	74
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	14	11	7	28	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	226	227	162	254	185
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	771	704	704	782	795
Driftkostnader kr/kvm	402	466	611	371	360
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	394	350	340	338	350
Energikostnad kr/kvm*	186	161	167	165	176
Underhållsfond kr/kvm	608	504	508	675	613
Reservering till underhållsfond kr/kvm	112	112	104	96	73
Sparande kr/kvm*	160	207	267	320	356
Ränta kr/kvm	179	86	49	25	-19
Skuldsättning kr/kvm*	6 230	6 334	6 426	6 646	6 775
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 230	6 334	6 426	6 646	6 775
Räntekänslighet %*	8,1	9,0	9,1	8,5	8,5

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Resultat 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 680 000	1 577 792	56 350	-319 480
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-319 480	319 480
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-23 401	23 401	
Årets resultat				-109 652
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 680 000</b>	<b>1 904 391</b>	<b>-589 729</b>	<b>-109 652</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-263 130
Årets resultat	-109 652
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 401
<b>Summa</b>	<b>-699 381</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-699 381**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 323 449	2 116 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 249	111 278
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 453 698</b>	<b>2 227 581</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 230 058	-1 460 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 542	-163 777
Personalkostnader		-57 341	-56 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-602 825	-602 825
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 024 766</b>	<b>-2 284 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>428 932</b>	<b>-56 603</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 788	7 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-561 371	-270 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-538 584</b>	<b>-262 877</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-109 652</b>	<b>-319 480</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-109 652</b>	<b>-319 480</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	79 484 260	80 071 302
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	63 130	78 913
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 547 390</b>	<b>80 150 215</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 547 390</b>	<b>80 150 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		488	1 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	91 857	85 043
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 345</b>	<b>87 014</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 434 017	1 133 174
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 434 017</b>	<b>1 133 174</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 526 362</b>	<b>1 220 188</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>81 073 752</b>	<b>81 370 403</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	59 680 000	59 680 000	
Fond för yttre underhåll	1 904 391	1 577 792	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>61 584 391</b>	<b>61 257 792</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-589 729	56 350	
Årets resultat	-109 652	-319 480	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-699 381</b>	<b>-263 130</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>60 885 010</b>	<b>60 994 662</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 350 000	8 912 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 350 000</b>	<b>8 912 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 162 500	10 925 000
Leverantörsskulder		190 298	111 655
Skatteskulder		93 240	89 340
Övriga skulder		-1 719	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	394 424	337 245
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 838 742</b>	<b>11 463 241</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>81 073 752</b>	<b>81 370 403</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-109 652	-319 480
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	602 825	602 825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>493 173</b>	<b>283 345</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 331	1 564
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	138 002	81 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>625 844</b>	<b>366 411</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-325 000	-287 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-325 000</b>	<b>-287 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>300 844</b>	<b>78 911</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 133 174</b>	<b>1 054 263</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 434 018</b>	<b>1 133 174</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer (IMD)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 250 168	2 025 336
Elavgifter	73 281	90 967
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 323 449</b>	<b>2 116 303</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar	14 397	12 217
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	25 854	9 060
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>130 249</b>	<b>111 278</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-23 401	-363 718
Reparationer	-64 944	-57 819
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 670	-45 570
Arrendeavgifter	-160 920	-151 800
Försäkringspremier	-32 557	-29 285
Kabel- och digital-TV	-110 142	-108 322
Serviceavtal	-14 346	-14 875
Obligatoriska besiktningar	-14 689	-14 646
Bevakningskostnader	-8 627	-7 828
Snö- och halkbekämpning	-288	-225
Förbrukningsinventarier	-5 308	-3 718
Vatten	-78 960	-72 567
Fastighetsel	-231 364	-111 442
Hushållsel	0	-79 555
Uppvärmning	-272 584	-239 710
Sophantering och återvinning	-37 529	-34 662
Förvaltningsarvode drift	-126 730	-125 227
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 230 058</b>	<b>-1 460 969</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-67 423	-65 979
IT-kostnader	-1 500	-1 375
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 952	-5 824
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-2 174
Representation	-518	-1 294
Medlems- och föreningsavgifter	-5 070	-5 000
Bankkostnader	-2 810	-2 750
Övriga externa kostnader	-23 508	-68 132
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-134 542</b>	<b>-163 777</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-587 042	-587 042
Avskrivning Installationer	-15 783	-15 783
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-602 825</b>	<b>-602 825</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-561 054	-270 327
Övriga räntekostnader	-317	-222
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-561 371</b>	<b>-270 549</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	66 825 000	66 825 000
Mark	19 625 000	19 625 000
	<b>86 450 000</b>	<b>86 450 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 450 000</b>	<b>86 450 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-6 378 698	-5 791 655
	<b>-6 378 698</b>	<b>-5 791 655</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-587 042	-587 042
	<b>-587 042</b>	<b>-587 042</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 965 740</b>	<b>-6 378 697</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>79 484 260</b>	<b>80 071 302</b>

**Varav**

Byggnader	59 859 260	60 446 302
Mark	19 625 000	19 625 000



## Taxeringsvärden

Bostäder	73 000 000	73 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>73 000 000</b>	<b>73 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 000 000</i>	<i>55 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	157 825	157 825
	<b>157 825</b>	<b>157 825</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>157 825</b>	<b>157 825</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Installationer	-78 913	-63 130
	<b>-78 913</b>	<b>-63 130</b>

#### Årets avskrivningar

Installationer	-15 782	-15 782
	<b>-15 782</b>	<b>-15 782</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-94 695	-78 913
	<b>-94 695</b>	<b>-78 913</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>63 130</b>	<b>78 913</b>
--	---------------	---------------

## Varav

Installationer	63 130	78 913
----------------	--------	--------

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 945	32 557
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 269	16 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 845	27 483
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 673	8 384
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>91 857</b>	<b>85 043</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	911 005	887 706
Transaktionskonto	523 012	245 467
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 434 017</b>	<b>1 133 174</b>



## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	19 512 500	19 837 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-325 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 162 500	-10 600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 350 000</b>	<b>8 912 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2023-05-11	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,48%	2023-05-31	5 600 000,00	-5 600 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,53%	2024-05-31	0,00	5 600 000,00	0,00	5 600 000,00
NORDEA	2,48%	2024-05-15	4 887 500,00	0,00	325 000,00	4 562 500,00
NORDEA	0,95%	2025-04-16	4 350 000,00	0,00	0,00	4 350 000,00
NORDEA	4,19%	2025-04-16	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>19 837 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>325 000,00</b>	<b>19 512 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 10 162 500 kr villkorsändras och detta betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 350 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 17 887 500 kr.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	70 676	62 600
Upplupna elkostnader	40 871	22 169
Upplupna vattenavgifter	19 040	0
Upplupna värmekostnader	36 949	42 282
Upplupna kostnader för renhållning	3 187	4 542
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 620	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 709	5 101
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 122	189 301
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>394 424</b>	<b>337 245</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 920 000	26 920 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Eva-Lena Sarwe

\_\_\_\_\_  
Petra Liljeroth

\_\_\_\_\_  
Håkan Johansson

\_\_\_\_\_  
Ray Palmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557515752953

## Dokument

### Årsredovisning Vipemöllan 2023

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-04-22 08:56:21 CEST (+0200) av Leyla Sangin (LS)

Färdigställt 2024-04-29 09:22:29 CEST (+0200)

## Initierare

### Leyla Sangin (LS)

Riksbyggen

leyla.x.sangin@riksbyggen.se

## Signerare

### Eva-Lena Sarwe (ES)

Identifierad med svenskt BankID som "KARIN EVA-LENA SARWE"

Brf Vipemöllan

eva-lena.sarwe@telia.com

Signerade 2024-04-27 18:14:00 CEST (+0200)

### Petra Liljeroth (PL)

Identifierad med svenskt BankID som "Petra Liljeroth"

Brf Vipemöllan

petra.liljeroth@gmail.com

Signerade 2024-04-24 16:15:20 CEST (+0200)

### Ray Palmqvist (RP)

Identifierad med svenskt BankID som "RAY PALMQVIST"

Brf Vipemöllan

rocpalmqvist@gmail.com

Signerade 2024-04-22 09:35:23 CEST (+0200)

### Håkan Johansson (HJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Lars Håkan Johansson"

Brf Vipemöllan

h63.johansson@gmail.com

Signerade 2024-04-26 21:09:05 CEST (+0200)

### Håkan Ekstrand (HE)

Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se

Signerade 2024-04-29 09:22:29 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515752953

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 1, Lund**

Org.nr 769608-0865

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 1, Lund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 1, Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorans ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt  
Faktor AB  
Håkan Ekstrand

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Vipemöllan

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Vipemöllan i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

