
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 1
Org nr: 769608-0865



Innehållsförteckning

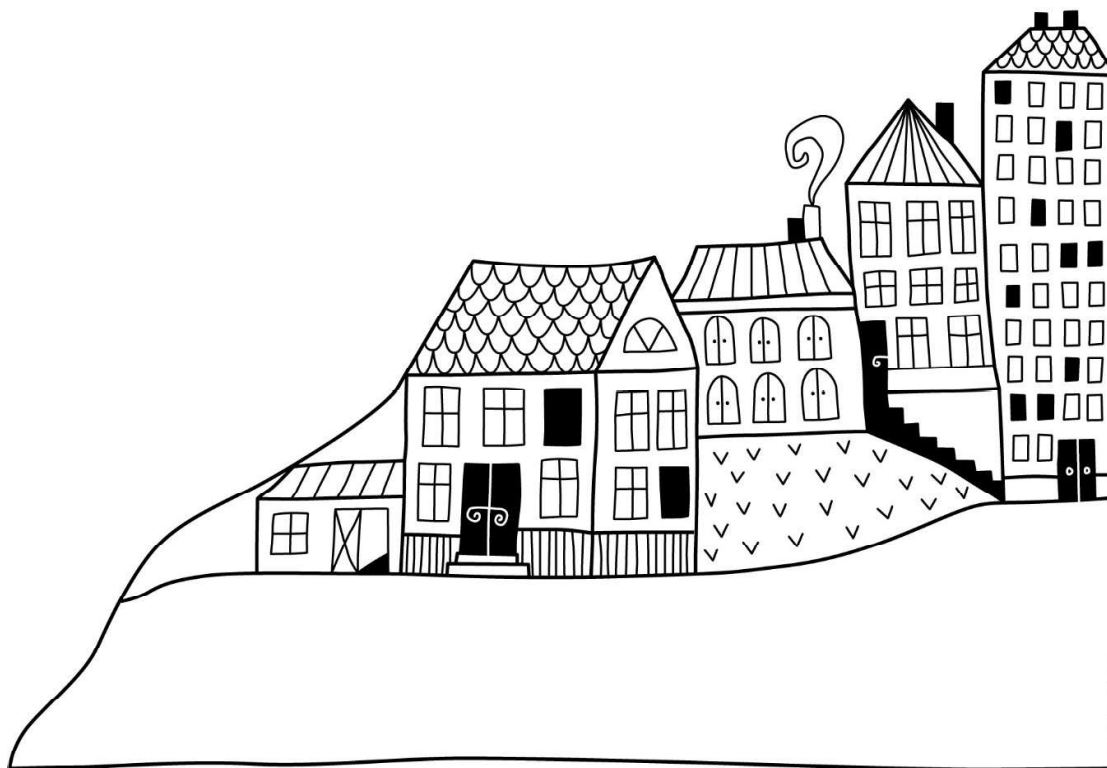
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Vipemöllan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 2024-08-19.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Till största delen beroende på högre intäkter och lägre kostnader för räntor på föreningens lån. Räntekostnaderna sjunker på grund av omsatta lån till lägre räntor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning på grund av ökade underhållskostnader, men på lång sikt kommer fullständig likviditetstäckning att uppnås.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 603 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 374 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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Gästlägenhet	1
Miljöhus	1
Garage/förråd	30

Tomtarea	1 324 m ²
Garage	480 m ²
Förråd	141 m ²
Gästlägenhet	21 m ²
Bostadsarea	3 132 m ²
Årets taxeringsvärde	76 400 000 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 fastighetsservice
Städ	K&S Städ & Fönsterputs AB
Service och underhåll av hissar	Kone
Entrémattor	Elis Textil Service AB

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 75 tkr och planerat underhåll för 44 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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	
Ventilation	2023	Obligatorisk ventilationskontroll
Underhållsspolning & byte 2 st FF motorer	2024	
Radonmätning	2024	
Hissunderhåll	2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Lena Sarwe	Ordförande	2026
Lena Karlelid	Sekreterare	2026
Håkan Johansson	Ledamot	2026
Anita Nihlberg	Ledamot	2026
Ray Palmqvist	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lone Warrén	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Palmqvist	2026
Thomas Thiborg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att övergå till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 från 2026-01-01. I samband med denna övergång har föreningen beställt en ny underhållsplan. Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat installationen av laddstolpar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

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

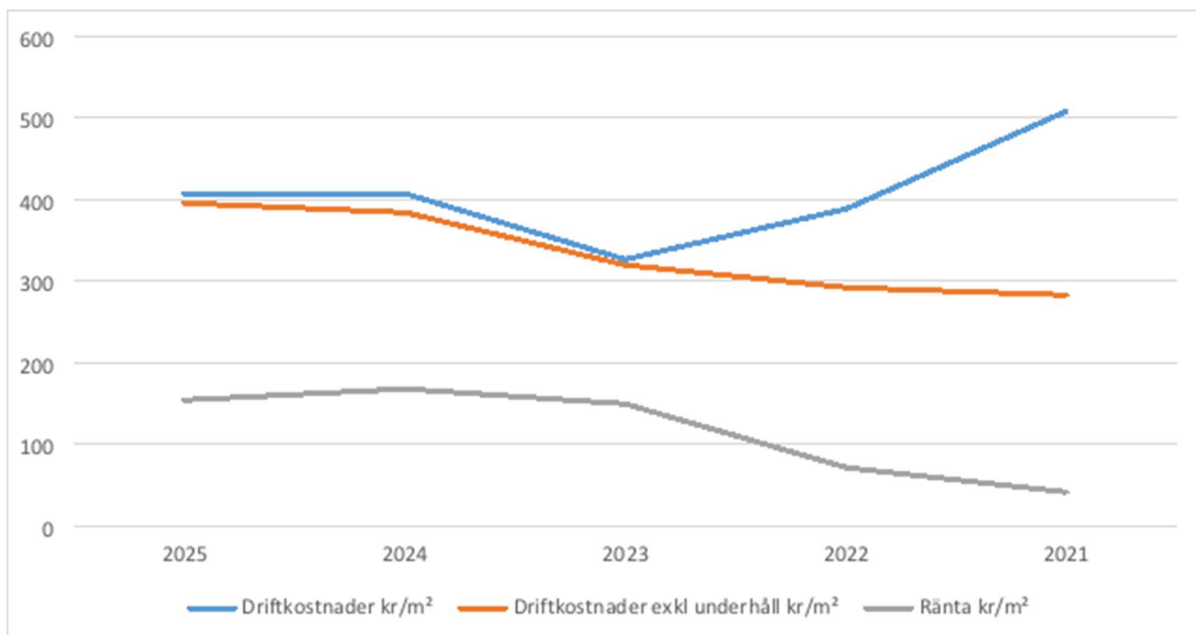
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 670	2 565	2 428	2 219	2 217
Rörelsens intäkter	2 679	2 574	2 454	2 228	2 226
Resultat efter finansiella poster*	-226	-353	-110	-319	-616
Årets resultat	-226	-353	-110	-319	-616
Resultat exkl avskrivningar	376	249	493	283	-13
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	26	-101	143	-67	-338
Balansomslutning	79 889	80 456	81 074	81 370	81 896
Årets kassaflöde	-359	-5	301	79	-744
Soliditet %*	75	75	75	75	75
Likviditet %	26	9	14	11	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	98	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	848	813	771	704	704
Driftkostnader kr/kvm	406	407	326	387	507
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	394	383	320	291	282
Energikostnad kr/kvm*	206	179	154	133	138
Underhållsfond kr/kvm	654	573	505	418	422
Reservering till underhållsfond kr/kvm	93	93	93	93	86
Sparande kr/kvm*	111	91	137	171	221
Ränta kr/kvm	153	168	149	72	40
Skuldsättning kr/kvm*	4 988	5 081	5 170	5 256	5 333
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 011	6 122	6 230	6 334	6 426
Räntekänslighet %*	7,1	7,5	8,1	9,0	9,1

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2025 innebär förlust. Föreningen har ökat årsavgifterna och omförhandlat lånen till lägre ränta. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2026 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Bundet	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 680 000	2 161 641	-956 631	-353 340
Disposition enl. årsstämmobeslut			-353 340	353 340
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 750	43 750	
Årets resultat				-226 356
Vid årets slut	59 680 000	2 467 891	-1 616 221	-226 356

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 309 972
Årets resultat	-226 356
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 750
Summa	-1 842 578

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 842 578**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 669 765	2 565 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 180	9 000
Summa rörelseintäkter		2 678 945	2 574 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 531 238	-1 536 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 166	-130 411
Personalkostnader		-55 192	-56 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-602 825	-602 825
Summa rörelsekostnader		-2 341 421	-2 326 116
Rörelseresultat		337 542	248 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 005	32 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-580 885	-634 294
Summa finansiella poster		-563 880	-601 453
Resultat efter finansiella poster		-226 356	-353 340
Årets resultat		-226 356	-353 340



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 310 175	78 897 217
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	31 565	47 348
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		358 311	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 700 050	78 944 565
Summa anläggningstillgångar		78 700 050	78 944 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		588	541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	118 537	82 027
Summa kortfristiga fordringar		119 125	82 568
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 069 624	1 428 979
Summa kassa och bank		1 069 624	1 428 979
Summa omsättningstillgångar		1 188 748	1 511 548
Summa tillgångar		79 888 799	80 456 113



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 680 000	59 680 000
Fond för yttre underhåll		2 467 891	2 161 641
Summa bundet eget kapital		62 147 891	61 841 641
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 616 222	−956 631
Årets resultat		−226 356	−353 340
Summa fritt eget kapital		−1 842 578	−1 309 972
Summa eget kapital		60 305 313	60 531 669
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 950 000	3 875 000
Summa långfristiga skulder		14 950 000	3 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 875 000	15 300 000
Leverantörsskulder		185 619	188 136
Skatteskulder		100 620	96 570
Övriga skulder		607	111 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	471 640	353 154
Summa kortfristiga skulder		4 633 486	16 049 444
Summa eget kapital och skulder		79 888 799	80 456 113

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	337 524	248 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	602 825	602 825
	940 349	850 937
Erhållen ränta	67	32 841
Erlagd ränta	-563 386	-634 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 030	249 139
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 618	9 777
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-8 457	73 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 955	332 462
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-358 311	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-358 311	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-350 000	-337 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-337 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-359 356	-5 038
Likvida medel vid årets början	1 428 979	1 434 017
Likvida medel vid årets slut	1 069 624	1 428 979



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 457 156	2 340 036
Elavgifter	84 390	94 035
Kabel-tv-avgifter	113 400	113 400
Övriga avgifter	0	560
Övriga ersättningar	14 818	18 105
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-908
Summa nettoomsättning	2 669 765	2 565 228

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	9 180	9 000
Summa övriga rörelseintäkter	9 180	9 000

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-43 750	-92 750
Reparationer	-74 520	-82 494
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 720	-48 900
Samfällighetsavgifter	-168 960	-261 864
Försäkringspremier	-43 541	-38 945
Kabel- och digital-TV	-112 200	-111 698
Radonmätning	0	-11 160
Serviceavtal	-28 213	-27 358
Obligatoriska besiktningar	-12 897	-3 086
Bevakningskostnader	-6 671	-7 643
Förbrukningsinventarier	-3 437	-5 135
Vatten	-115 721	-92 528
Fastighetsel	-253 350	-279 718
Uppvärmning	-407 132	-301 502
Sopphantering och återvinning	-34 875	-35 187
Förvaltningsarvode drift	-174 252	-136 650
Summa driftskostnader	-1 531 238	-1 536 617

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 239	-69 361
IT-kostnader	-1 125	-1 250
Arvode, yrkesrevisor	-22 188	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-11 837	-8 101
Kreditupplysningar	-156	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 352	-9 168
Representation	-2 181	-831
Telefon och porto	0	600
Medlems- och föreningsavgifter	-5 070	-5 070
Bankkostnader	-3 184	-3 237
Övriga externa kostnader	-14 834	-19 929
Summa övriga externa kostnader	-152 166	-130 411

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-587 042	-587 042
Avskrivning Installationer	-15 783	-15 783
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-602 825	-602 825

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-579 258	-632 373
Övriga räntekostnader	-1 627	-1 921
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-580 885	-634 294

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	66 825 000	66 825 000
Mark	19 625 000	19 625 000
	86 450 000	86 450 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 450 000	86 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 552 783	-6 965 740
	-7 552 783	-6 965 740
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-587 042	-587 042
	-587 042	-587 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 139 825	-7 552 782
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 310 175	78 897 217
Varav		
Byggnader	58 685 175	59 859 260
Mark	19 625 000	19 625 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	76 400 000	73 000 000
Totalt taxeringsvärde	76 400 000	73 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>55 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 400 000</i>	<i>18 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	9 056	9 056
Installationer	157 825	157 825
	166 881	166 881
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	166 881	166 881
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-9 056	-9 056
Installationer	-110 478	-94 695
	-119 534	-103 751
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 783	-15 783
	-15 783	-15 783
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 056	-9 056
Installationer	-126 260	-110 478
	-135 316	-119 534
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-135 316	-119 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 565	47 348
Varav		
Installationer	31 565	47 348

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	16 938	0
Förutbetalda försäkringspremier	46 610	43 541
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 344	2 552
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 012	27 948
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 508	7 861
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 537	82 027

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	466 847	1 066 847
Transaktionskonto	602 777	362 133
Summa kassa och bank	1 069 624	1 428 979

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 825 000	19 175 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 875 000	-14 950 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 950 000	3 875 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,69%	2027-04-21	4 350 000,00	0,00	0,00	4 350 000,00
NORDEA	3,86%	2026-05-20	4 225 000,00	0,00	350 000,00	3 875 000,00
NORDEA	2,84%	2028-04-19	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	3,06%	2029-05-16	5 600 000,00	0,00	0,00	5 600 000,00
Summa			19 175 000,00	0,00	350 000,00	18 825 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta 3 875 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 950 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	87 829	70 330
Upplupna elkostnader	34 354	76 570
Upplupna vattenavgifter	31 746	24 646
Upplupna värmekostnader	49 089	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 785	2 814
Upplupna revisionsarvoden	16 563	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 316	22 610
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 958	144 934
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471 640	353 154

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 920 000	26 920 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Ort och datum

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva-Lena Sarwe,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Karlelid,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anita Nihlberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Håkan Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ray Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577743115

Dokument

Årsredovisning 2025 Vipemöllan

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-05-11 11:17:59 CEST (+0200) av Leyla Sangin (LS)

Färdigställt 2026-05-18 10:36:27 CEST (+0200)

Initierare

Leyla Sangin (LS)

Riksbyggen

leyla.x.sangin@riksbyggen.se

Signerare

Eva-Lena Sarwe (ES)

Brf Vipemöllan

eva-lena.sarwe@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN EVA-LENA SARWE"

Signerade 2026-05-11 17:54:09 CEST (+0200)

Lena Karlelid (LK)

Brf Vipemöllan

lenakarlelid@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Marie Karlelid"

Signerade 2026-05-14 19:51:02 CEST (+0200)

Anita Nihlberg (AN)

Brf Vipemöllan

anita.nihlberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANITA NIHLBERG"

Signerade 2026-05-11 19:02:02 CEST (+0200)

Håkan Johansson (HJ)

Brf Vipemöllan

h63.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Håkan Johansson"

Signerade 2026-05-16 12:07:43 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577743115

Ray Palmqvist (RP)
Brf Vipemöllan
rocpalmqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RAY
PALMQVIST"
Signerade 2026-05-16 11:52:28 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)
Faktor AB
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-05-18 10:36:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 1, Lund för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 1, Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

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>

2026-05-18 08:35:59 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - af8e200e-6be5-439b-85a5-e85a436b15ae

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 överlätas 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, fastighetsservice 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 20,6 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

