
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Vipemöllan
Org nr: 769608-0865



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vipemöllan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2008-12-12.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på att bokföringsnämnden kommit med ett förtydligande om att ränteswapar, ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta, måste redovisas till lägsta värde av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Detta medför att det i årets bokslut tas upp en realiserad förlust på 798 863 kr som påverkar årets resultat negativt. Kommande år kommer justering av marknadsvärdet göras i boksluten och då kommer istället en realiserad vinst göras eftersom marknadsvärdet går mot 0 i takt med att ränteswaparna närmar sig sitt förfalldatum. Denna realiserade förlust innebär ingen utbetalning utan är en ren bokföringsteknisk kostnad som återförs när det negativa marknadsvärdet minskar. Exkluderat den realiserade förlusten gör föreningen ett bättre resultat än föregående år främst på grund av att en av föreningens ränteswapar har löpt ut under året vilket har medfört minskade finansiella kostnader. Föreningen har inte för avsikt att teckna nya ränteswapar när de nuvarande löper ut. De kvarvarande ränteswaparna löper ut 2019-04-16 respektive 2021-02-26.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat på grund av att en av föreningens ränteswapar har förfallit under året.

Årets resultat jämfört med budget har minskat på grund av den realiserade förlusten för ränteswaparna. Undantaget effekten gör föreningen ett bättre resultat än budget på grund av lägre kostnader för reparationer och räntekostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 180 % till 179 %

I resultatet ingår avskrivningar med 587 tkr och en realiserad förlust för ränteswapar med 799 tkr exkluderar man dessa effekter blir resultatet 662 tkr. Avskrivningarna och den realiserade förlusten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
5	10	12	3	30

Dessutom tillkommer:

Gästlägenhet	Miljöhus	Garage
1	1	30

Total tomtarea: 3 915 m²

Total bostadsarea: 3 132 m²

Taxeringsvärde 50 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Tv, bredband och telefoni	Com Hem
El-energi	Bixia
El-nät och fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA-Syd
Sophantering	Lunds renhållningsverk
Fastighetsskötsel	Nilssons fastighetservice
Städ	KS Städ & Fönsterputs
Service och underhåll av hissar	Kone
Jour	Örestads industribevakning
Entrémattor	Berendsen Textilservice

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 12 tkr och planerat underhåll för 65 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (64 kr/m²).

Den årliga reserveringen ligger i nivå med den genomsnittliga kostnaden utifrån föreningens underhållsplan som uppdaterades 2016.

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Brandvarnare	27
Obligatorisk ventilationskontroll	23
Hissunderhåll	15

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Olof Rehnquist	Ordförande	Stämman	2018
Thomas Thiborg	Ekonomiansvarig	Stämman	2018
Viktoria Petri	Ledamot	Stämman	2018
Lennart Erjefält	Ledamot	Stämman	2018
Kenneth Olsson	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Törnqvist	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Johan Gabrielsson, Yrev AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ann Charlotte Andersson	Stämman
Ray Palmqvist, sammankallande	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det, som nämnts tidigare i förvaltningsberättelsen, uppkommit redovisningskrav på att redovisa en realiserad förlust på 799 tkr för innehav av ränteswapar. Denna kostnad är bokföringsteknisk och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har också under året påbörjat ett projekt med att införa individuell mätning och debitering av el för att minska den fasta kostnaden för elnätet för medlemmarna. Förutom detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 4 %.

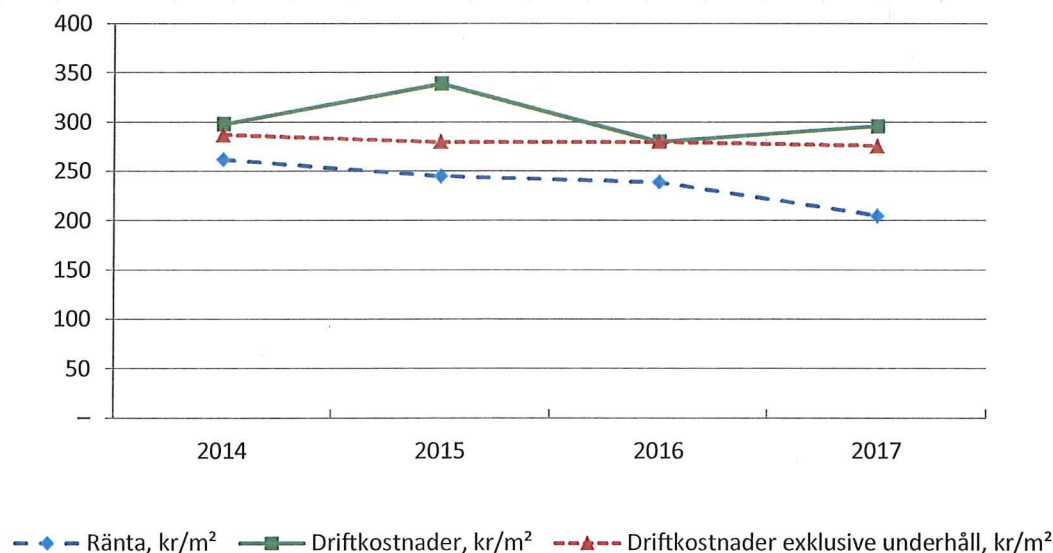
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

2 överlåtelser av bostadsrätter har skett (föregående år 1).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 250	2 250	2 350	2 347
Resultat efter finansiella poster	-724	16	-232	-147
Årets resultat	-724	16	-232	-147
Resultat exklusive avskrivningar	-137	603	355	440
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-337	433	205	308
Avsättning till underhållsfond kr/m²	64	54	48	42
Balansomslutning	84 281	84 672	84 842	85 489
Soliditet %	72	73	72	72
Likviditet %	179	180	147	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	718	718	718	718
Driftkostnader, kr/m²	296	280	339	298
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	276	280	280	287
Ränta, kr/m²	205	239	245	262
Underhållsfond, kr/m²	477	434	379	343
Lån, kr/m²	7 168	7 259	7 366	7 473
Skuldkvot %	9,45	9,65	9,82	9,92

I nyckeltalen för ränta kr/m² och lån kr/m² är inte det negativa marknadsvärdet för ränteswopen eller den realiserade förlusten upptagen för att ge en rättvisande jämförelse mellan åren.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital reserver i procent av balansomslutningen.

4

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 680 000	1 358 266	418 426	16 097
Disposition enl. årsstämmobeslut			16 097	-16 097
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-64 600	64 600	
Årets resultat				-724 180
Vid årets slut	59 680 000	1 493 666	299 123	-724 180

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	434 523
Årets resultat	-724 180
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 600
Summa	-425 057

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-425 057**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 250 238	2 250 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 012	105 521
Summa rörelseintäkter		2 353 250	2 355 804
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-926 489	-875 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 640	-81 339
Personalkostnader	Not 6	-49 274	-48 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-587 042	-586 867
Summa rörelsekostnader		-1 638 445	-1 592 986
Rörelseresultat		714 805	762 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 606	595
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 441 591	-747 316
Summa finansiella poster		-1 438 985	-746 721
Resultat efter finansiella poster		-724 180	16 097
Årets resultat		-724 180	16 097

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	83 006 515	83 593 557
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		47 348	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 053 862	83 593 557
Summa anläggningstillgångar		83 053 862	83 593 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	13 333
Övriga fordringar	Not 11	6 732	5 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 945	59 723
Summa kortfristiga fordringar		82 677	79 047
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 144 684	999 669
Summa kassa och bank		1 144 684	999 669
Summa omsättningstillgångar		1 227 361	1 078 716
Summa Tillgångar		84 281 223	84 672 273

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	59 680 000	59 680 000	
Fond för yttre underhåll	1 493 666	1 358 266	
Summa bundet eget kapital	61 173 666	61 038 266	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	299 123	418 426	
Årets resultat	-724 180	16 097	
Summa fritt eget kapital	-425 057	434 523	
Summa eget kapital	60 748 609	61 472 789	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 050 000	22 599 000
Övriga långfristiga skulder	Not 15	798 863	0
Summa långfristiga skulder		22 848 863	22 599 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	136 000
Leverantörskulder		142 792	100 794
Skatteskulder		77 490	56 670
Övriga skulder		12 093	12 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	251 376	294 700
Summa kortfristiga skulder		683 751	600 484
Summa Eget kapital och Skulder		84 281 223	84 672 273

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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2125

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 250 238	2 250 283
Summa nettoomsättning	2 250 238	2 250 283

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar	13 042	15 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-30	-79
Summa övriga rörelseintäkter	103 012	105 521

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-64 600	0
Reparationer	-11 849	-6 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 450	-38 040
Arrendeavgifter	-147 420	-143 100
Försäkringspremier	-19 850	-17 687
Kabel- och digital-TV	-106 960	-79 926
Systematiskt brandskyddsarbete	-975	0
Obligatoriska besiktningar	-12 666	-12 261
Bevakningskostnader	-1 313	-1 313
Förbrukningsinventarier	-4 920	-8 112
Vatten	-64 301	-63 337
Fastighetsel	-80 574	-90 163
Uppvärmning	-241 587	-277 154
Sophantering och återvinning	-29 144	-33 950
Fastighetsskötsel och städning	-100 880	-104 076
Summa driftkostnader	-926 489	-875 999

På grund av ändrade periodiseringsprinciper föregående år var det upptaget 3 kvartal för Kabel-tv och 13 månader för vatten, el och uppvärmning 2016. Fån och med 2017 redovisas 4 kvartal för kabel-tv och 12 månader för vatten, el och uppvärmning. Därför är jämförelse mot föregående år missvisande på dessa poster:

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 356	-43 752
Arvode, yrkesrevisorer	-5 930	-11 876
Övriga förvaltningskostnader	-5 278	-20 146
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 240	0
Kontorsmateriel	-319	0
Telefon och porto	-7 655	-5 385
Medlems- och föreningsavgifter	-4 660	0
Bankkostnader	-2 420	-180
Övriga externa kostnader	-1 782	0
Summa övriga externa kostnader	-75 640	-81 339

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-40 500	-39 750
Sociala kostnader	-8 774	-9 030
Summa personalkostnader	-49 274	-48 780

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-587 042	-586 867
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-587 042	-586 867

Anläggningsregistret som ligger till grund för avskrivningarna har uppdaterats så att den linjära avskrivningen är lika stor varje år. Tidigare var det en restpost för byggnader det sista året som skiljde sig i storlek. Därför är det en liten justering i det årliga avskrivningsbeloppet.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 604	593
Övriga ränteintäkter	2	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 606	595

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-156 518	-125 453
Övriga räntekostnader	-483 960	-620 614
Orealiserad förlust från negativt marknadsvärde ränteswap*	-798 863	0
Övriga finansiella kostnader	-2 250	-1 249
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 441 591	-747 316

**Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkas negativt avseende realiserad förlust vid marknadsvärdering av ränteswaparna om 799 tkr. Den realiserade förlusten om 799 tkr avser marknadsvärdet på ränteswapen om den skulle avyttras per 2017-12-31. Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att endast redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock nu kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle. De faktiska räntekostnader som ränteswaparna fört med sig under året redovisas under övriga räntekostnader.*

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 856 443	-2 269 576
	- 2 856 443	- 2 269 576

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-587 042	-586 867
	- 587 042	- 586 867

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 443 485	- 2 856 443
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	63 381 515	64 555 424
Mark	19 625 000	19 625 000

Taxeringsvärden

Byggnader	38 000 000	38 000 000
Mark	12 400 000	12 400 000
Totalt taxeringsvärde	50 400 000	50 400 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	6 012	5 991
Övriga kortfristiga fordringar	720	0
Summa övriga fordringar	6 732	5 991

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 825	19 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 685	26 707
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 805	4 660
Förutbetalda räntekostnader	9 630	8 506
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 945	59 723

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	606 047	700 593
Transaktionskonto	538 637	299 077
Summa kassa och bank	1 144 684	999 669

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	22 250 000	22 735 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-136 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 050 000	22 599 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			22 735 000,00	0,00	22 735 000,00	0,00
NORDEA	Rörlig		0,00	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00
NORDEA	0,85%	2020-05-13	0,00	4 350 000,00	0,00	4 350 000,00
NORDEA	1,40%	2022-05-11	0,00	6 000 000,00	100 000,00	5 900 000,00
Summa			22 735 000,00	22 350 000,00	22 835 000,00	22 250 000,00

Ränteswapar	Föreningen betalar	Nordea betalar	Förfallordag/ löper till	Nominellt belopp
NORDEA	2,69%	-0,52%	2019-04-16	6 000 000
NORDEA	2,72%	-0,633%	2021-02-26	6 000 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21.250.000,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Negativt värde ränteswapar*	798 863	0
	798 863	0

*Se not 9

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	31 547	37 427
Upplupna elkostnader	10 662	10 409
Upplupna värmekostnader	33 265	35 059
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 468
Upplupna revisionsarvoden	5 930	5 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 744	8 292
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	167 228	195 107
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 376	294 700

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	26 920 000	26 920 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

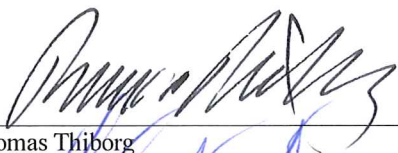
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Lund 18-04-11

Ort och datum


Per-Olof Rehnquist

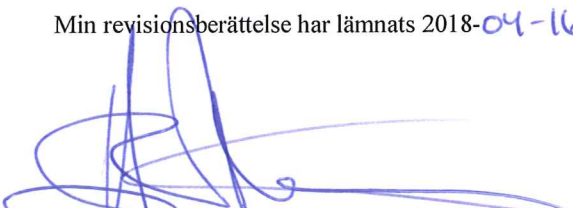

Thomas Thiborg


Viktoria Petri


Lennart Erjefält


Kenneth Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Revisionsberättelse

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

Org.nr 769608-0865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vipemöllan 1, Lund för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Vipemöllan 1, Lund för räkenskapsåret 2017 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 revisionsssed 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.

Revisorns 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

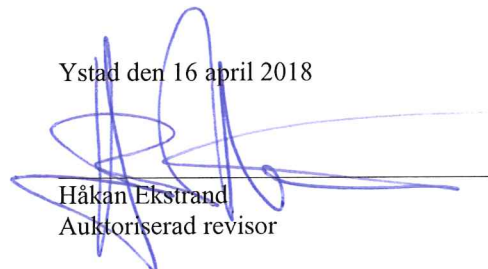
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 16 april 2018



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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 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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- 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. Certifikatet är utfärdade av en 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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 planliga 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, fastighetservice 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

