
Årsredovisning

Brf Vipemöllan 1 Lund
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769608-0865

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Vipemöllan 1 Lund får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5 st	10 st	12 st	3 st

Dessutom tillkommer:

Garageplatser	Gästlägenhet	Miljöhus
30 st	1 st	1 st

Total tomtarea: 3 915 m²

Total bostadsarea: 3 132 m²

Årets taxeringsvärde 50 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens Ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Com hem AB	Tv, bredband och telefoni
Bixia AB	El-energi
Kraftringen AB	El-nät och Fjärrvärme
VA-Syd	Vatten & Avlopp
Lunds Renhållningsverk	Sophantering
Nilssons Fastighetservice AB	Fastighetskötsel
KS Städ & Fönsterputs AB	Städ
KONE AB	Service och underhåll av hissar
Örestads Industriebvakning AB	Jour
Entrémattor	Berendsen 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.

Efter den senaste stämman 2016-06-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Per-Olof Rehnquist	Ordförande	Stämman	2017
Agneta Lindh-Nilson	Ledamot	Stämman	2017
Thomas Thiborg	Ledamot	Stämman	2017
Viktoria Petri	Ledamot	Stämman	2017
Lennart Erjefält	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Gunnar Törnqvist	Suppleant	Stämman	2017
------------------	-----------	---------	------

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
-------------------------	----------------------	---------	------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under år 2016 haft sex protokollförda styrelsemöten. Dess emellan förekommer informella samråd inom styrelsen.

I gemensamma angelägenheter sker samverkan med de andra föreningarna i Vipeholmsparken och ordförandena i de fem föreningarna samråder regelbundet och utbyter erfarenheter.

Föreningen representeras i en gemensam samfällighetsförening som bland annat förvaltar all mark, vägar med parkeringsplatser och teknisk utrustning inom Vipeholmsparken, förutom det närområde som ligger under respektive fastighetsägare.

Styrelsen har utvecklat föreningens hemsida och informerar där regelbundet medlemmarna om aktuella händelser och nyheter som berör de boende. Antalet besökare på hemsidan har successivt ökat och i december noterades 133 sidvisningar av 55 unika besökare.

Upptäckta och inrapporterade skador eller felfunktioner på föreningens byggnader och utrustningar har kontinuerligt åtgärdats. Vädskydd på garageportlåsen har monterats och nya huvudsäkringar om 35 A är installerade.

Vidare pågår i samarbete med Vipemöllan 2 en utvärdering av fastighetsunderhållet.

Under året har dessutom offerter tagits in och beslut fattats om en förnyad OVK-besiktning (ventilationssystemet) som genomförs i början av 2017.

I samarbete med Vipemöllan 2 och 3 har alla boende erbjudits att få extra säkerhetslås monterade i sina lägenhetsdörrar.

Ett växande bekymmer under året har varit parkeringsfrågan. Det är dock den gemensamma samfällighetsföreningen som ansvarar för detta och åtgärder är utlovade inför 2017.

Den 13 december bjöd styrelsen in samtliga bostadsrättsinnehavare till glöggkväll i 101:an, vilket var mycket uppskattat.

Föreningens ekonomi

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 4 %.

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

Bakgrund till styrelsens beslut att inte höja avgiften är det rådande låga ränteläget och att ett av föreningens ränteswapskontrakt (en form av bunden ränta) löper ut i maj 2017. Det senare innebär med stor sannolikhet att föreningens lånekostnader kommer att minska under året.

Ett ränteswapkontrakt är ett finansiellt instrument, s.k. derivat, där man avtalar belopp och räntesats på en viss nivå och under en viss bestämd löptid. På ränteswapparnas räntebetalningsdagar erläggs räntan enligt räntesats på respektive ränteswap och föreningen får tillbaka en ränta motsvarande Stibor 3 månadsräntan. Detta innebär i praktiken att föreningen betalar en "fastränta" (avtalad ränteswapsats + avtalad räntemarginal) liknande som för ett bundet lån. En fördel med ett ränteswapkontrakt är att villkoren kan omförhandlas under löptiden samt att upplåningen kan kvarstå med en rörlig räntesats.

Ca en fjärdedel av låneskulden är inte kopplad till något ränteswap-kontrakt och blir därmed helt rörlig. Föreningen planerar att fasa ut swapparna efter hand. Ränta för det rörliga lånet blir då Stibor 3 månadsränta + avtalad räntemarginal. Räntebilden är ytterligare specificerad i notförteckningen, not 12, *Övriga skulder till kreditinstitut och swappar*.

Förutom detta så har andra genomförda omförhandlingar alt. omläggningar av vissa avtal medfört något lägre driftskostnader än ursprungligen beräknat.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 7 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under 2010 och visar på ett underhållsbehov på 131 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen fram till och med 2036 ligger på 131 tkr (42 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 54 kr/m².

Föreningen har utfört följande underhåll de senaste åren.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadunderhåll	2015	Behandning mot algpåväxt mot norr
	2015	Ommålning av träfasader, portar på garage och miljöhus
Fasadunderhåll		
Hissunderhåll	2015	Utbyte av komponenter enl. plan
Hissunderhåll	2014	Utbyte av komponenter enl. plan

Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	Nytt
SBC	Ekonomisk förvaltning	Avslutat

Årets resultat är 248 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på att föreningen inte gjort något underhåll under året vilket gjordes föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 147% till 190%.

I resultatet ingår avskrivningar med 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 603 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

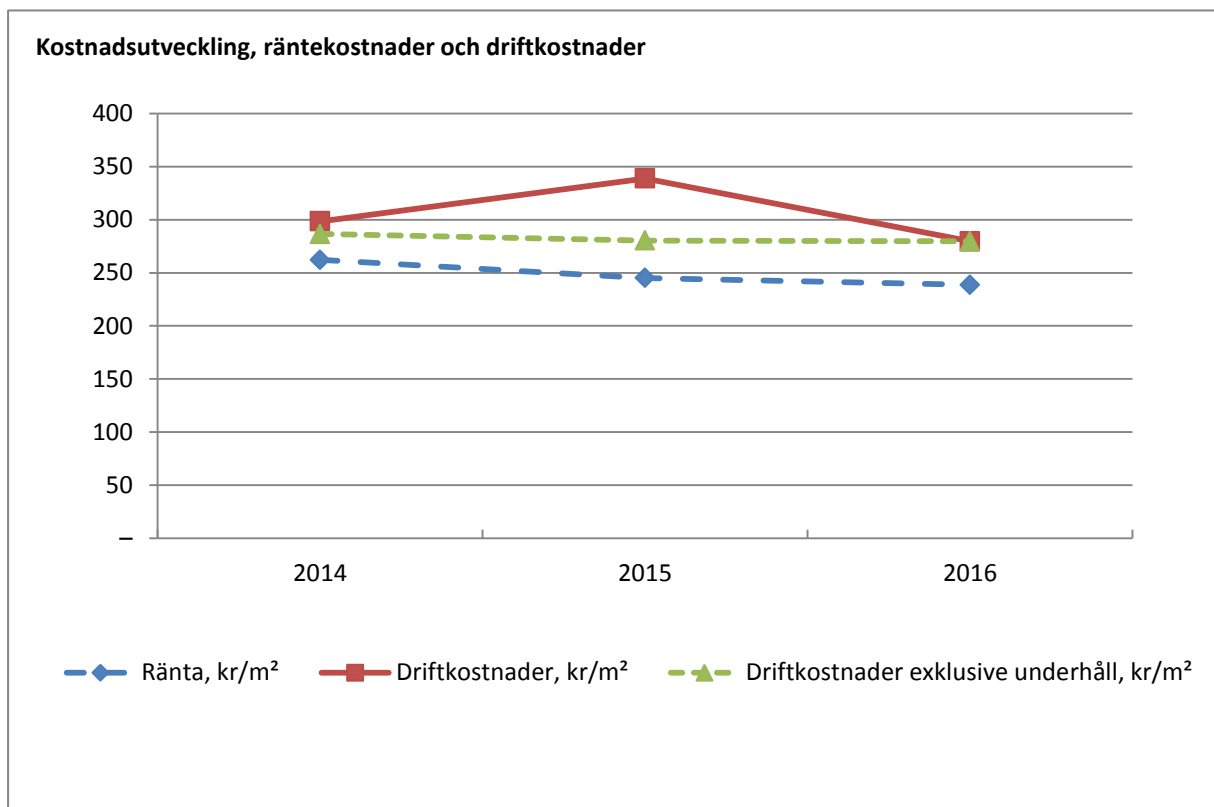
Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	2 250	2 350	2 347
Resultat efter finansiella poster	16	- 232	- 147
Årets resultat	16	- 232	- 147
Resultat exklusive avskrivningar	603	355	440
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	433	205	308
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	54	48	42
Balansomslutning	84 672	84 842	85 489
Soliditet	73%	72%	72%
Likviditet	190%	147%	136%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	718	718	718
Driftkostnader, kr/m ²	280	339	298
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	280	280	287
Ränta, kr/m ²	239	245	262
Underhållsfond, kr/m ²	434	379	343
Lån, kr/m ²	7 270	7 366	7 473
Skuldkvot	9,67	9,82	9,92

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 680 000	1 188 266	820 632	- 232 205
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 232 205	232 205
Reservering underhållsfond		170 000	- 170 000	
Årets resultat				15 850
Vid årets slut	59 680 000	1 358 266	418 426	15 850

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	588 426
Årets resultat före fondförändring	15 850
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	434 276

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	434 276

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 250 283	2 250 283
Övriga rörelseintäkter	2	105 521	100 248
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 355 804	2 350 531
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 875 999	-1 061 518
Övriga externa kostnader	4	- 81 339	- 116 524
Personalkostnader	5	- 48 780	- 50 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 586 867	- 586 868
Summa rörelsekostnader		-1 592 986	-1 815 213
Rörelseresultat		762 818	535 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	595	195
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 747 563	- 767 718
Summa finansiella poster		- 746 968	- 767 523
Resultat efter finansiella poster		15 850	- 232 205
Årets resultat		15 850	- 232 205

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	83 593 557	84 180 424
Summa anläggningstillgångar		83 593 557	84 180 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 333	–
Övriga fordringar	9	5 991	25 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 723	–
Summa kortfristiga fordringar		79 047	25 490
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	215 893
Summa kortfristiga placeringar		–	215 893
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	999 669	420 148
Summa kassa och bank		999 669	420 148
Summa omsättningstillgångar		1 078 716	661 531
SUMMA TILLGÅNGAR		84 672 273	84 841 955

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 680 000	59 680 000
Underhållsfond		1 358 266	1 188 266
Summa bundet eget kapital		61 038 266	60 868 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		418 426	820 632
Årets resultat		15 850	- 232 205
Summa fritt eget kapital		434 276	588 426
Summa eget kapital		61 472 542	61 456 692
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut och swappar	12	22 633 000	22 935 000
Summa långfristiga skulder		22 633 000	22 935 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	136 000	136 000
Leverantörsskulder	13	100 794	40 264
Skatteskulder	14	56 670	36 870
Övriga skulder	15	- 50 573	11 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	323 840	226 084
Summa kortfristiga skulder		566 731	450 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 672 273	84 841 955

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	År 2125

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar	15 600	9 839
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 79	- 79
Övriga rörelseintäkter	-	489
	<u>105 521</u>	<u>100 248</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	6 880	49 932
Underhåll	-	183 440
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38 040	18 630
Vägavgifter, arrende	143 100	140 306
Försäkringspremier	17 687	11 284
Kabel- och digital-TV	79 926	115 100
Fastighetsskötsel	58 470	58 233
Städning gemensamma utrymmen	45 606	55 844
Obligatoriska besiktningar	12 261	11 955
Bevakningskostnader	1 313	1 313
Förbrukningsmateriel	8 112	4 843
Vatten	63 337	56 067
El	90 163	84 360
Uppvärmning	277 154	244 060
Sophantering och återvinning	33 950	26 152
	<u>875 999</u>	<u>1 061 518</u>

Kabel- och digital-TV avser endast 3 kvartal medan i uppvärmning, vatten och el ingår det 13 perioder på grund av ändrad redovisningstänk i samband med byte av ekonomisk förvaltare.

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	43 752	60 540
Arvode, yrkesrevisor	11 876	26 875
Möteskostnader	3 600	-
Övriga förvaltningskostnader	15 708	3 118
Representation	838	664
Telefon och porto	5 385	5 021
Medlems- och föreningsavgifter	-	9 274
Konsultarvoden	-	11 032
Bankkostnader	180	-
	<u>81 339</u>	<u>116 524</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	39 750	40 000
Sociala kostnader	9 030	10 304
	<u>48 780</u>	<u>50 304</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från förvaltningskonto	–	111
Ränteintäkter från likviditetsplacering	593	–
Övriga ränteintäkter	2	84
	595	195

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	125 700	218 619
Övriga räntekostnader	620 614	549 099
Övriga finansiella kostnader	1 249	–
	747 563	767 718

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 15 850 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -154 150 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	66 825 000	66 825 000
Mark	19 625 000	19 625 000
Summa anskaffningsvärden	86 450 000	86 450 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 269 576	-2 269 576
	-2 269 576	-2 269 576
Årets avskrivning byggnader	- 586 867	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 856 443	-2 269 576
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 593 557	84 180 424
Varav		
Byggnader	63 968 557	64 555 424
Mark	19 625 000	19 625 000
Taxeringsvärden		
bostäder	38 000 000	36 000 000
mark	12 400 000	7 800 000
Totalt taxeringsvärde	50 400 000	43 800 000
varav byggnader	38 000 000	36 000 000

	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	5 991	24 265
Andra kortfristiga fordringar	–	1 225
	<u>5 991</u>	<u>25 490</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	19 850	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 707	–
Övriga periodiserade kostnader	4 660	–
Övrigt	8 506	–
	<u>59 723</u>	<u>–</u>

Not 11 Kassa och bank

Bankmedel	700 593	266 372
Förvaltningskonto i Swedbank	299 077	153 776
	<u>999 669</u>	<u>420 148</u>

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut och swappar

Inteckningslån	22 769 000	23 071 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 136 000	- 136 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>22 633 000</u>	<u>22 935 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,50%	2016-12-30	23 071 000		336 000	22 735 000
			23 071 000		336 000	22 735 000

Ränteswappar	Föreningen betalar	Nordea betalar	Utfall för swappar	Förfallordag/löper till	Nominellt belopp
NORDEA	3,30%	-0,61%		2017-05-31	6 000 000
NORDEA	2,69%	-0,50%		2019-04-16	6 000 000
NORDEA	2,72%	-0,61%		2021-02-26	6 000 000
					18 000 000

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	26 920 000	26 920 000
Summa ställda panter	<u>26 920 000</u>	<u>26 920 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 136 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 544 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 089 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 13 Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	–	40 264
Reskontraförda leverantörsskulder	100 794	–
	<u>100 794</u>	<u>40 264</u>
Not 14 Skatteskulder		
Skatteskulder	56 670	18 630
Debiterad kvarstående skatt	–	18 240
	<u>56 670</u>	<u>36 870</u>
Not 15 Övriga skulder		
Skuld sociala avgifter och skatter	12 320	11 045
Avräkning lån	- 62 893	–
	<u>- 50 573</u>	<u>11 045</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	66 567	72 218
Upplupna elkostnader	10 409	–
Upplupna värmekostnader	35 059	–
Upplupna kostnader för renhållning	2 468	–
Upplupna revisionsarvoden	5 938	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 292	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 107	153 866
	<u>323 840</u>	<u>226 084</u>

Lund 2017-

Per-Olof Rehnquist

Agneta Lindh-Nilsson

Thomas Thiborg

Viktoria Petri

Lennart Erjefält

Vår revisionsberättelse har lämnats

Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdepminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

Brf Vipemöllan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Vipemöllan 1 Lund 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se