

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Vipemöllan 1  
Org nr: 769608-0865



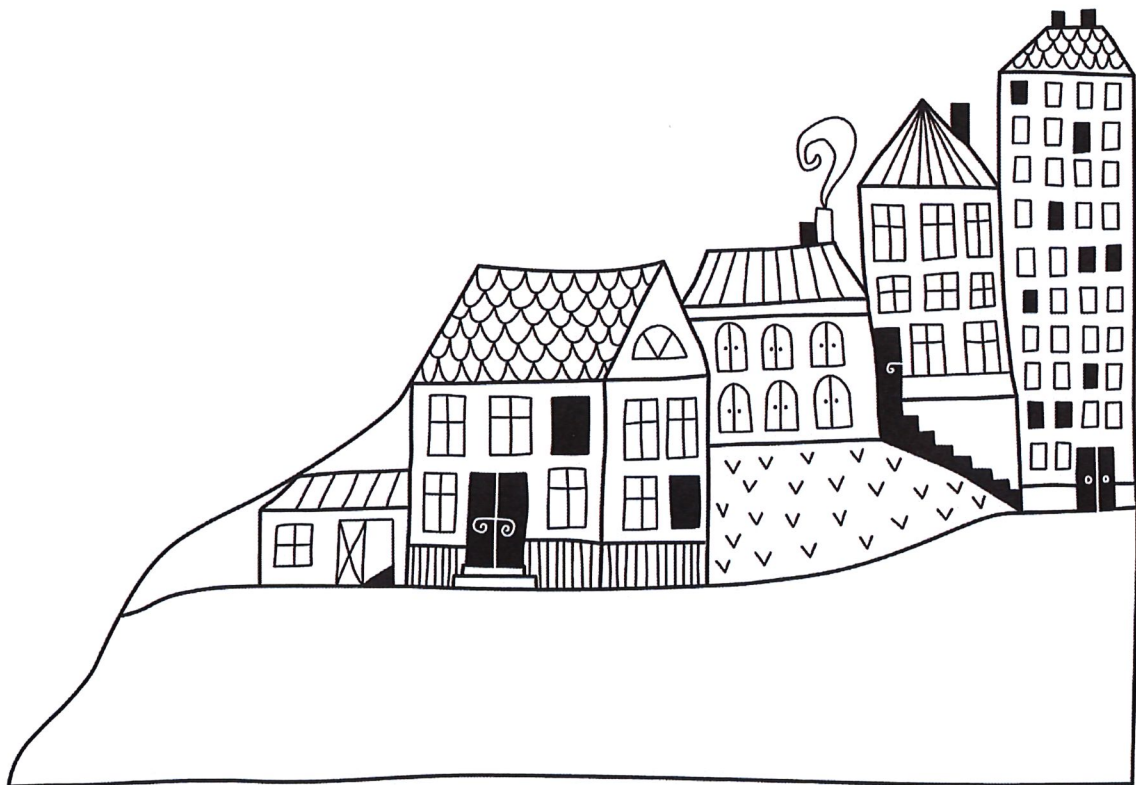
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vipemöllan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2018-09-07.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på att ränteswapar, ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta, måste redovisas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Detta medför att det i årets bokslut tas upp en realiserad vinst på 343 260 kr, beroende på förändrat marknadsvärde på bokslutsdagen jämfört med föregående års bokslutsdag, som påverkar årets resultat positivt.

Kommande år kommer en fortsatt justering av marknadsvärdet göras i boksluten och då kommer en fortsatt realiserad vinst göras eftersom marknadsvärdet går mot 0 kr i takt med att ränteswaparna närmar sig sitt slutdatum. Föregående år var första gången denna redovisningsprincip användes och då gjordes en realiserad förlust på 798 863 kr. Denna realiserade förlust och kommande realiserade vinster kommer att ha tagit ut varandra när den sista av de två ränteswaparna löper ut 2021-02-26.

Exkluderat effekten av ränteswaparna gör föreningen ett resultat i linje med föregående års resultat. Årets faktiska kostnader för ränteswaparna redovisas under räntekostnader. Föreningen har inte för avsikt att teckna nya ränteswapar när de nuvarande löper ut.

Driftskostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Detta beror främst på att föreningen har installerat individuell mätning och debitering av el (IMD). Med detta följer att föreningen debiteras för medlemmarnas förbrukning vilket ökar driftskostnaderna. Kostnaden för medlemmarnas elförbrukning aviseras medlemmarna vilket i sin tur genererar ökade intäkter för föreningen. Aviseringen sker i efterskott med fyra månaders förskjutning. Detta medför att intäkterna för medlemmarnas el är aviserat med fyra färre perioder än kostnaderna. Denna skillnad uppstår bara under det första året med IMD och kommande år kommer det att vara aviserat tolv perioder. Med installationen av IMD följer även att föreningen har säkrat upp ingångarna för el vilket ökar föreningens elkostnader och därmed även driftskostnaderna. Elkostnaderna har även ökat på grund av ökad energiskatt och att det genomsnittliga elpriset har stigit från 43 öre till 56 öre per kWh jämfört med föregående år. Övriga driftskostnader ligger i linje med föregående års kostnader förutom underhållskostnader vilka har minskat mot föregående år. Underhållskostnader varierar naturligt mellan åren beroende på årets underhållsbehov.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 179% till 160%.

I resultatet ingår avskrivningar med 603 tkr, och en realiserad vinst för ränteswapar med 343 tkr. Exkluderar man dessa effekter blir resultatet 667 tkr. Avskrivningarna och den realiserade vinsten 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

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
5	10	12	3	30

### Dessutom tillkommer

Gästlägenhet	Miljöhus	Garage
1	1	30

Total tomtarea 1 324 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 132 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 50 400 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 50 400 000 kr 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	Com Hem
El-energi	Bixia
El-nät och fjärrvärme	Kraftringen
Avläsning av medlemmarnas elförbrukning	Secure Meters Sweden AB
Vatten och avlopp	VA-Syd
Sophantering	Lunds renhållningsverk
Fastighetsskötsel	Nilssons fastighetsservice
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 6 174 kr .

**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 230 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

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Thiborg	Ordförande	2019
Ann-Charlotte Andersson	Sekreterare	2019
Kenneth Olsson	Ekonomiansvarig	2019
Lennart Erjefält	Ledamot	2019
Anette Ågren	Ledamot	2019

### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Törnqvist	Suppleant

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor
Johan Gabrielsson, Yrev AB	Revisorssuppleant

### Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ray Palmqvist
Per-Olof Rehnquist

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar för att möta ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Det har även utförts installation av individuell mätning och debitering av el. Detta innebär att föreningen faktureras kostnaden för ingående el för både fastighetens och medlemmarnas förbrukning. Den del av förbrukningen som avser medlemmarna vidarefaktureras till medlemmarna via avgiftsavin med fyra månaders förskjutning. Detta medför att medlemmarnas individuella elabonnemang ersätts med ett gemensamt abonnemang för fastigheten och därmed lägre fasta kostnader. Mätning inleddes i mars. Föreningen skriver av installationen på 10 år.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

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 2018 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup>/år.

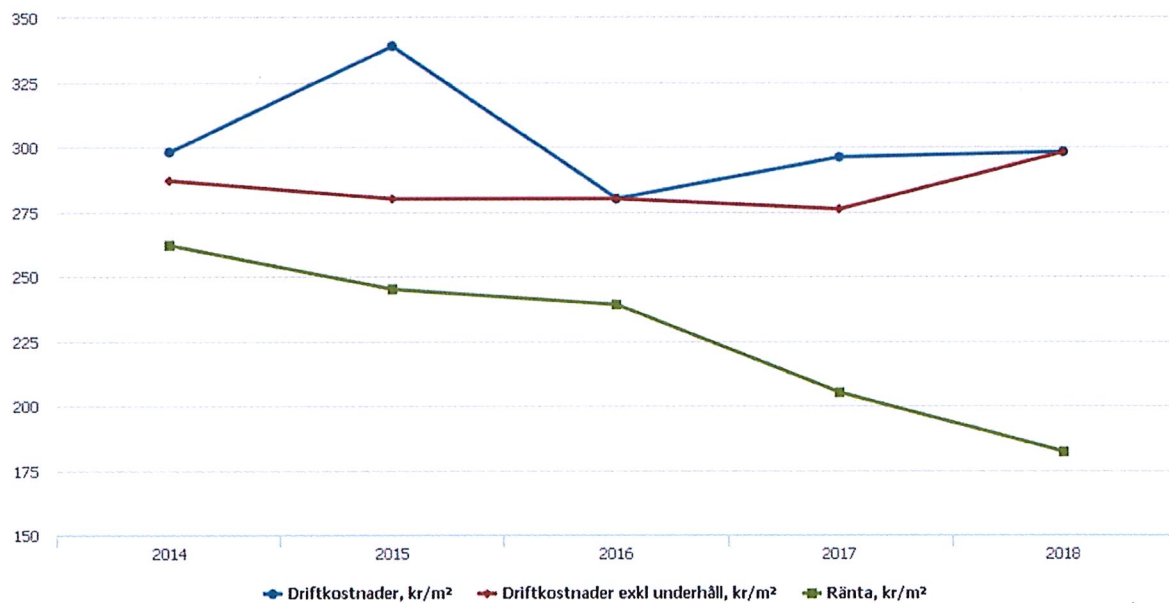
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 287	2 250	2 250	2 350	2 347
Resultat efter finansiella poster	408	-724	16	-232	-147
Årets resultat	408	-724	16	-232	-147
Resultat exklusive avskrivningar	1 011	-137	603	355	440
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	781	-337	433	205	308
Balansomslutning	83 629	84 281	84 672	84 842	85 489
Soliditet %	73	72	73	72	72
Likviditet %	160	179	180	147	136
Årsavgifter för bostäder kr m <sup>2</sup>	718	718	718	718	718
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> *	298	296	280	339	298
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> *	298	276	280	280	287
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	182	205	239	245	262
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	550	477	434	379	343
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 881	7 168	7 259	7 366	7 473
Skuldkvot %	8,99	9,45	9,65	9,82	9,92

\* I nyckeltalen för driftskostnader är kostnader för den del av föreningens elkostnader som avser medlemmarnas förbrukning exkluderad för att inte påverka jämförelse med tidigare år. De ökade driftskostnaderna beror främst på uppsäkring vid installation av IMD samt att de rörliga kostnaderna för el är högre än föregående år.



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 680 000	1 493 666	299 123	-724 180
Disposition enl. årsstämmobeslut			-724 180	724 180
Reservering underhållsfond		230 000	-230 000	
Årets resultat				407 934
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 680 000</b>	<b>1 723 666</b>	<b>-655 057</b>	<b>407 934</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-425 057
Årets resultat	407 934
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
<b>Summa</b>	<b>-247 123</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-247 123</b>
-----------------------------------	-----------------

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 286 831	2 250 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 532	103 012
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 397 363</b>	<b>2 353 250</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 019 360	-926 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 231	-75 640
Personalkostnader		-47 411	-49 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-602 825	-587 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 762 826</b>	<b>-1 638 445</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>634 536</b>	<b>714 805</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 786	2 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-228 388	-1 441 591
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 602</b>	<b>-1 438 985</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>407 934</b>	<b>-724 180</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>407 934</b>	<b>-724 180</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	82 419 472	83 006 515
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	142 043	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	47 348
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 561 515</b>	<b>83 053 862</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 561 515</b>	<b>83 053 862</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 737	6 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	103 838	75 945
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 575</b>	<b>82 677</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	956 243	1 144 684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>956 243</b>	<b>1 144 684</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 067 818</b>	<b>1 227 361</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>83 629 333</b>	<b>84 281 223</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	59 680 000	59 680 000	
Fond för yttre underhåll	1 723 666	1 493 666	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>61 403 666</b>	<b>61 173 666</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-655 057	299 123	
Årets resultat	407 934	-724 180	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-247 123</b>	<b>-425 057</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>61 156 543</b>	<b>60 748 609</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	21 350 000	22 050 000
Övriga långfristiga skulder	Not 13	455 603	798 863
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 805 603</b>	<b>22 848 863</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	200 000	200 000
Leverantörskulder		124 402	142 792
Skatteskulder		79 560	77 490
Övriga skulder		12 968	12 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	250 256	251 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>667 186</b>	<b>683 751</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>83 629 333</b>	<b>84 281 223</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	407 934	-724 180
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	602 825	587 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 010 759</b>	<b>-137 138</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 898	-3 630
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-16 564	83 266
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>965 296</b>	<b>-57 500</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	47 348	-47 348
Investeringar i installationer	-157 825	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-110 477</b>	<b>-47 348</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-700 000	-549 000
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Justering för marknadsvärde på ränteswap	-343 260	798 863
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 043 260</b>	<b>249 863</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-188 441</b>	<b>145 015</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 144 684</b>	<b>999 669</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>956 243</b>	<b>1 144 684</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 250 204	2 250 238
Elavgifter*	36 627	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 286 831</b>	<b>2 250 238</b>

\*Elavgifter avser intäkter från medlemmarnas elförbrukning som mäts och debiteras separat. Avisering sker med fyra månaders förskjutning. 2018 är föreningens första år med individuell mätning och debitering av el vilket medför att det är fyra färre perioder med intäkter jämfört med kostnader för medlemmarnas el. Fortsättningsvis kommer det att vara samma antal perioder med intäkter och kostnader.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar	15 851	13 042
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-30
Övriga rörelseintäkter	4 500	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>110 532</b>	<b>103 012</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-64 600
Reparationer	-6 174	-11 849
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 110	-39 450
Samfällighetsavgifter	-151 800	-147 420
Försäkringspremier	-20 825	-19 850
Kabel- och digital-TV	-107 068	-106 960
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-975
Obligatoriska besiktningar	-14 478	-12 666
Bevakningskostnader	-1 313	-1 313
Förbrukningsinventarier	-23 002	-4 920
Vatten	-69 383	-64 301
Fastighetsel	-120 869	-80 574
Hushållsel*	-85 447	0
Uppvärmning	-234 330	-241 587
Sophantering och återvinning	-30 678	-29 144
Fastighetsskötsel och städning	-113 883	-100 880
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 019 360</b>	<b>-926 489</b>

\*Hushållsel avser de elkostnader som avser medlemmarnas förbrukning och vidarefaktureras till medlemmarna med fyra månaders förskjutning (se not 2). De ökade kostnaderna för fastighetsel beror främst på uppsäkring av föreningens ingångar för el vid installationen av IMD samt högre rörliga kostnader jämfört med föregående år.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-50 572	-45 356
Arvode, yrkesrevisorer	-7 133	-5 930
Övriga förvaltningskostnader	-6 541	-5 278
Kreditupplysningar	-525	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 096	-2 240
Kontorsmateriel	-7 375	-319
Telefon och porto	-9 389	-7 655
Medlems- och föreningsavgifter	-4 660	-4 660
Bankkostnader	-1 990	-2 420
Övriga externa kostnader	-950	-1 782
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-93 231</b>	<b>-75 640</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-587 042	-587 042
Avskrivning Installationer	-15 783	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-602 825</b>	<b>-587 042</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-191 959	-156 518
Övriga räntekostnader	-379 689	-483 960
Orealiserad vinst från värdeförändring ränteswap*	343 260	-798 863
Övriga finansiella kostnader	0	-2 250
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-228 388</b>	<b>-1 441 591</b>

*\*Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkas positivt avseende en orealiserad vinst om 343 tkr vid marknadsvärdesförändring av ränteswaparna. Marknadsvärdet uppgår till -456 tkr om de skulle avyttras per 2018-12-31. De räntekostnader som ränteswaparna fört med sig under året redovisas under övriga räntekostnader.*

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	66 825 000	66 825 000
Mark	19 625 000	19 625 000
	<b>86 450 000</b>	<b>86 450 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 450 000</b>	<b>86 450 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 443 485	-2 856 443
	<b>-3 443 485</b>	<b>-2 856 443</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-587 042	-587 042
	<b>-587 042</b>	<b>-587 042</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 030 527</b>	<b>-3 443 485</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>82 419 473</b>	<b>83 006 515</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	62 794 473	63 381 515
Mark	19 625 000	19 625 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>50 400 000</b>	<b>50 400 000</b>
varav byggnader	38 000 000	38 000 000
varav mark	12 400 000	12 400 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	157 825	0
	<b>157 825</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>157 825</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-15 782	0
	<b>-15 782</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 782</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>142 043</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 853	20 825
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 589	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 881	26 685
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 437	18 805
Förutbetalda räntekostnader	33 078	9 630
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>103 838</b>	<b>75 945</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	456 513	606 047
Transaktionskonto Swedbank	499 729	538 637
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>956 243</b>	<b>1 144 684</b>



**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	21 550 000	22 250 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 350 000</b>	<b>22 050 000</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2018-05-30	12 000 000,00	-11 500 000,00	500 000,00	0,00
NORDEA	0,66%	2019-05-31	0,00	11 500 000,00	0,00	11 500 000,00
NORDEA	0,85%	2020-05-13	4 350 000,00	0,00	0,00	4 350 000,00
NORDEA	1,40%	2022-05-11	5 900 000,00	0,00	200 000,00	5 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>22 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>700 000,00</b>	<b>21 550 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Ränteswappar	Föreningen betalar	Nordea betalar	Förfallordag/ löper till	Nominellt belopp
NORDEA	2,69%	-0,48%	2019-04-16	6 000 000
NORDEA	2,72%	-0,39%	2021-02-26	6 000 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 550 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 13 Övriga långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Negativt marknadsvärde ränteswap*	455 603	798 863
	<b>455 603</b>	<b>798 863</b>

\*Se not 7

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	55 337	31 547
Upplupna elkostnader	31 719	10 662
Upplupna värmekostnader	32 101	33 265
Upplupna kostnader för renhållning	2 475	0
Upplupna revisionsarvoden	6 500	5 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 369	2 744
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 755	167 228
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>250 256</b>	<b>251 376</b>

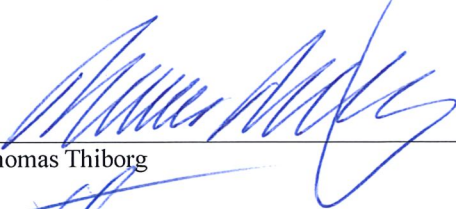
**Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 920 000	26 920 000

Styrelsens underskrifter

LUND 2019-04-09

Ort och datum



Thomas Thiborg



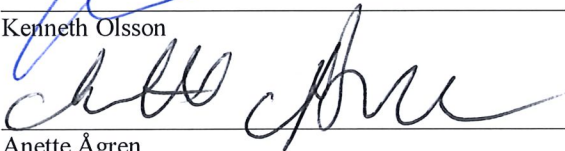
Ann-Charlotte Andersson



Kenneth Olsson



Lennart Erjefält



Anette Ågren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25



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 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vipemöllan 1, Lund för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Ystad den 25 april 2019



Håkan Ekstrand

---

# 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 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 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



# BRF Vipemöllan 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Vipemöllan 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

