

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Vipemöllan 1  
Org nr: 769608-0865





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vipemöllan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 vilket beror på en realiserad vinst på föreningens ränteswap. Exkluderat effekten av ränteswapen gör föreningen ett något sämre resultat än föregående år främst på grund av högre kostnader för underhåll.

Ränteswapar är ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta, och måste redovisas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Detta medför att det i årets bokslut tas upp en realiserad vinst på 262 422 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 ränteswapen närmar sig sitt slutdatum. Denna realiserade vinst och förlust kommer att ha tagit ut varandra när den sista ränteswapen löper ut 2021-02-26.

Årets faktiska kostnader för ränteswapen redovisas under räntekostnader. Föreningen har inte för avsikt att teckna nya ränteswapar när den nuvarande löper ut.

Driftskostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Dels på grund av högre kostnader för underhåll, men också på grund av att detta är det första hela året med IMD (individuell mätning och debitering) på el. Detta genererar dock även en intäkt från de boende.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 160% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 603 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 082 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

<b>Lägenhetsfördelning</b>	
2 r.o.k	5
3 r.o.k	10
4 r.o.k	12
5 r.o.k	3
<b>Summa</b>	<b>30</b>
<b>Dessutom tillkommer</b>	
Gästlägenhet	1
Miljöhus	1
<b>Garage</b>	<b>30</b>

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

Bostäder bostadsrätt 3 132 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 54 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
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 17 tkr och planerat underhåll för 34 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 230 tkr utifrån underhållsplanen med hänsyn tagen till inflation.

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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Hissunderhåll	14 075
Målningsarbete	19 500

<b>Planerat underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Målningsarbete	2020

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Thomas Thiborg	Ordförande	2020
Annika Finck	Sekreterare	2020
Kenneth Olsson	Kassör	2020
Lennart Erjefält	Ledamot	2020
Ann-Charlotte Andersson	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Paul Skarin	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor 2020

#### Revisorsuppleant

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Johan Gabrielsson, Yrev AB	Auktoriserad revisor 2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ray Palmqvist	2020
Per-Olof Rehnquist	2020

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

## Medlemsinformation

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

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

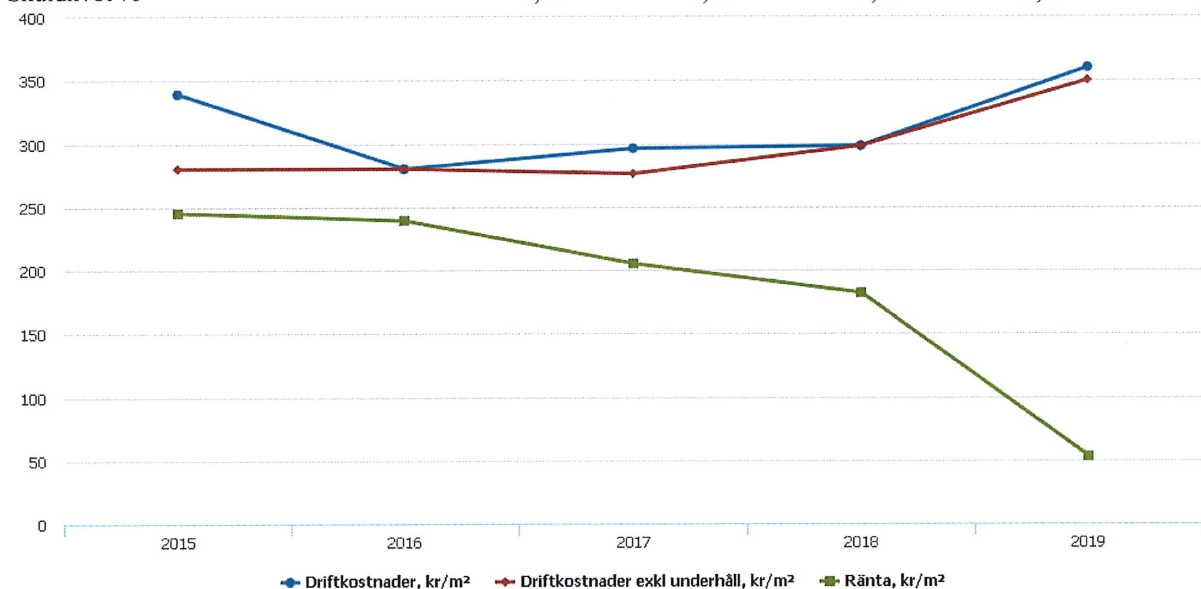
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 373	2 287	2 250	2 250	2 350
Resultat efter finansiella poster	479	408	-724	16	-232
Årets resultat	479	408	-724	16	-232
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	852	781	-337	433	205
Balansomslutning	83 365	83 629	84 281	84 672	84 842
Soliditet %	74	73	72	73	72
Likviditet %	185	160	179	180	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	718	718	718	718	718
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	360	298	296	280	339
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	350	298	276	280	280
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	53	182	205	239	245
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	613	550	477	434	379
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 713	6 881	7 168	7 259	7 366
Skuldkvot %	8,37	8,99	9,45	9,65	9,82



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*[Handwritten signature]*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 680 000	1 723 666	-655 057	407 934
Disposition enl. årsstämmobeslut			407 934	-407 934
Reservering underhållsfond		230 000	-230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-33 575	33 575	
Årets resultat				479 110
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 680 000</b>	<b>1 920 091</b>	<b>-443 548</b>	<b>479 110</b>

## Resultatdisposition

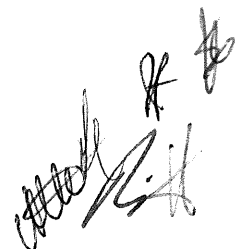
Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-247 123
Årets resultat	479 110
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 575
<b>Summa</b>	<b>35 562</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **35 562**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 373 169	2 286 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 732	110 532
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 512 901</b>	<b>2 397 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 128 875	-1 019 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 132	-93 231
Personalkostnader		-47 818	-47 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-602 825	-602 825
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 869 650</b>	<b>-1 762 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>643 251</b>	<b>634 536</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 859	1 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-166 001	-228 388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 141</b>	<b>-226 602</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>479 110</b>	<b>407 934</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>479 110</b>	<b>407 934</b>


# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	81 832 430	82 419 472
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	126 260	142 043
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 958 690</b>	<b>82 561 515</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 958 690</b>	<b>82 561 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 760	7 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	103 564	103 838
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 324</b>	<b>111 575</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 294 956	956 243
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 294 956</b>	<b>956 243</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 406 281</b>	<b>1 067 818</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>83 364 970</b>	<b>83 629 333</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<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	1 920 091	1 723 666	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>61 600 091</b>	<b>61 403 666</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-443 548	-655 057	
Årets resultat	479 110	407 934	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>35 562</b>	<b>-247 123</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>61 635 653</b>	<b>61 156 543</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 775 000	21 350 000
Övriga långfristiga skulder	Not 13	193 181	455 603
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 968 181</b>	<b>21 805 603</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	250 000	200 000
Leverantörsskulder		116 090	124 402
Skatteskulder		81 420	79 560
Övriga skulder		12 550	12 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	301 077	250 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>761 137</b>	<b>667 186</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>83 364 970</b>	<b>83 629 333</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	479 110	407 934
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	602 825	602 825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 081 935</b>	<b>1 010 759</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	251	-28 898
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	43 949	-16 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 126 135</b>	<b>965 296</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	47 348
Investeringar i inventarier	0	-157 825
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-110 477</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-525 000	-700 000
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Justering för marknadsvärde ränteswap	-262 422	-343 260
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-787 422</b>	<b>-1 043 260</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>338 713</b>	<b>-188 441</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>956 243</b>	<b>1 144 684</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 294 956</b>	<b>956 243</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningaBeloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 250 204	2 250 204
Elavgifter	122 965	36 627
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 373 169</b>	<b>2 286 831</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Balkonginglasning	25 765	0
Övriga ersättningar	14 786	15 851
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	9 180	4 500
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>139 732</b>	<b>110 532</b>

Intäkten för balkonginglasning täcks av en kostnad på motsvarande summa, se not 4

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-33 575	0
Reparationer	-16 523	-6 174
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-41 310	-40 110
Arrendeavgifter	-151 800	-151 800
Försäkringspremier	-23 853	-20 825
Kabel- och digital-TV	-107 528	-107 068
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 575	0
Obligatoriska besiktningar	-24 383	-14 478
Bevakningskostnader	-1 313	-1 313
Förbrukningsinventarier	-5 753	-23 002
Vatten	-70 231	-69 383
Fastighetsel	-114 107	-120 869
Hushållsel	-118 867	-85 447
Uppvärmning	-247 806	-234 330
Sophantering och återvinning	-30 708	-30 678
Förvaltningsarvode drift	-113 778	-113 883
Balkonginglasning	-25 765	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 128 875</b>	<b>-1 019 360</b>

*Hushållsel avser de elkostnader som avser medlemmarnas förbrukning och vidarefaktureras till medlemmarna.  
Kostnaden för balkonginglasning täcks av en intäkt av motsvarande summa, se not 3.*

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 556	-50 572
Arvode, yrkesrevisorer	-6 626	-7 133
Övriga förvaltningskostnader	-8 063	-6 541
Kreditupplysningar	0	-525
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 558	-4 096
Kontorsmateriel	-734	-7 375
Telefon och porto	-10 064	-9 389
Medlems- och föreningsavgifter	-4 760	-4 660
Bankkostnader	-2 070	-1 990
Övriga externa kostnader	-700	-950
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-90 132</b>	<b>-93 231</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-587 042	-587 042
Avskrivning Installationer	-15 783	-15 783
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-602 825</b>	<b>-602 825</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-203 963	-191 959
Övriga räntekostnader	-224 460	-379 689
Orealiserad vinst från förändring ränteswap*	262 422	343 260
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-166 001</b>	<b>-228 388</b>

\*Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkas positivt avseende en realiserad vinst om 262 tkr vid marknadsvärdesförändring av ränteswaparna. Marknadsvärdet uppgår till -193 tkr om de skulle avyttras per 2019-12-31. De räntekostnader som ränteswaparna fört med sig under året redovisas under övriga räntekostnader.

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<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>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 030 527	-3 443 485
	<b>-4 030 527</b>	<b>-3 443 485</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-587 042	-587 042
	<b>-587 042</b>	<b>-587 042</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 617 569</b>	<b>-4 030 527</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	62 207 430	62 794 472
Mark	19 625 000	19 625 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	54 400 000	50 400 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

varav byggnader	38 000 000	38 000 000
varav mark	16 400 000	12 400 000



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

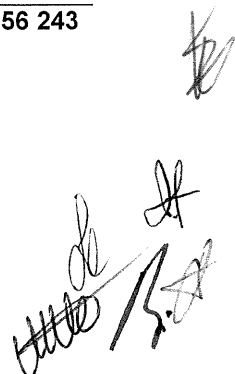
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	157 825	0
	<b>157 825</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	157 825
	<b>0</b>	<b>157 825</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>157 825</b>	<b>157 825</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-15 782	0
	<b>-15 782</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-15 782	-15 782
	<b>-15 782</b>	<b>-15 782</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-31 564	-15 872
	<b>-31 564</b>	<b>-15 872</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 564</b>	<b>-15 872</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>126 260</b>	<b>142 043</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	126 260	142 043

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 441	23 853
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 383	13 589
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 932	26 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 691	6 437
Förutbetalda räntekostnader	26 117	33 078
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>103 564</b>	<b>103 838</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	631 366	456 513
Transaktionskonto	663 591	499 729
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 294 956</b>	<b>956 243</b>



## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	21 025 000	21 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 775 000</b>	<b>21 350 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,90%	2019-05-31	11 500 000,00	-11 200 000,00	300 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2020-05-13	4 350 000,00	0,00	0,00	4 350 000,00
NORDEA	0,71%	2021-05-31	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
NORDEA	1,40%	2022-05-11	5 700 000,00	0,00	200 000,00	5 500 000,00
NORDEA	0,90%	2022-05-18	0,00	5 200 000,00	25 000,00	5 175 000,00
<b>Summa</b>			<b>21 550 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>525 000,00</b>	<b>21 025 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 775 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 13 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Negativt marknadsvärde ränteswap*	193 181	455 603
	<b>193 181</b>	<b>455 603</b>

\*Se not 7

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

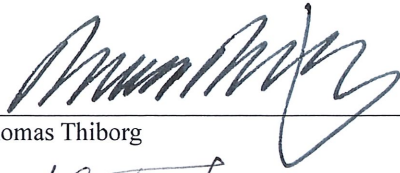
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 648	55 337
Upplupna elkostnader	22 203	31 719
Upplupna värmekostnader	39 987	32 101
Upplupna kostnader för renhållning	2 665	2 475
Upplupna revisionsarvoden	6 563	6 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 750	3 369
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 357	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	190 903	118 755
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>301 077</b>	<b>250 256</b>

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 920 000	26 920 000

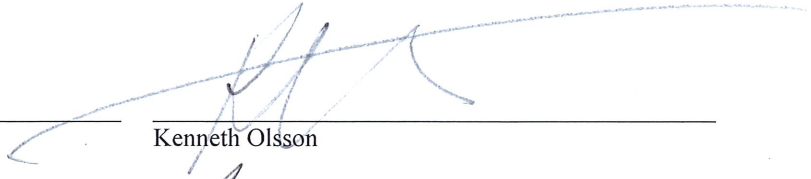
Styrelsens underskrifter

LUND 20-04-14

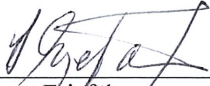
Ort och datum



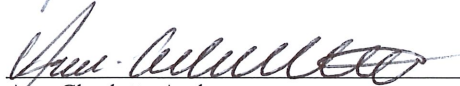
Thomas Thiborg



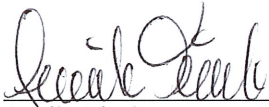
Kenneth Olsson



Lennart Erjefält

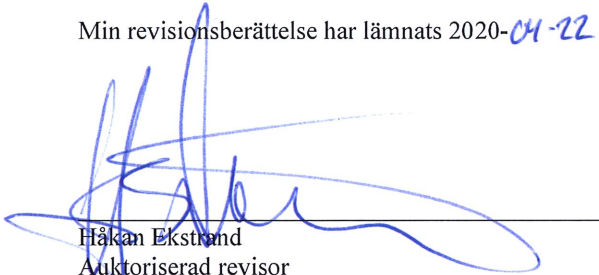


Ann-Charlotte Andersson



Annika Finck

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22



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 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vipemöllan 1, Lund för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 22 april 2020



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtyngd 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 bostadsrättsföreningens 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Vipemöllan

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

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

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

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

