
Årsredovisning

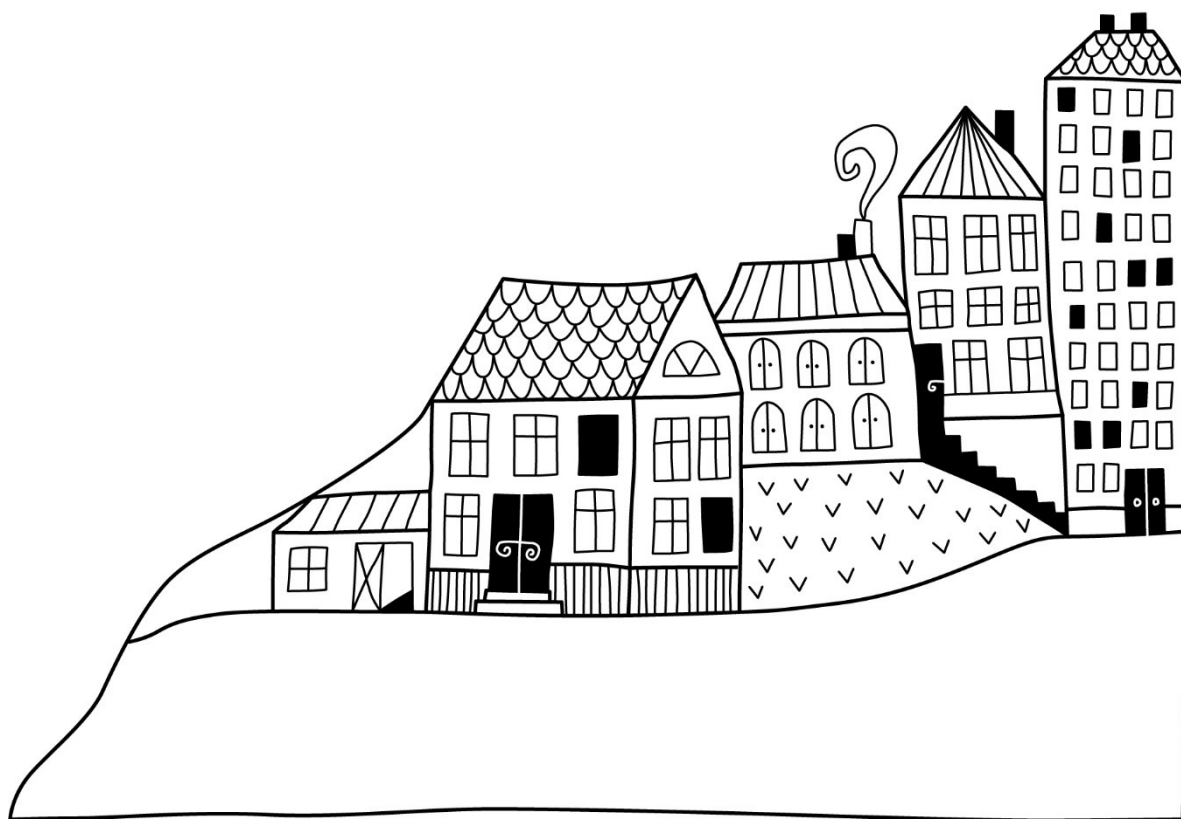
2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Vipemöllan 1
Org nr: 769608-0865



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vipemöllan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen gör ett resultat på 295 tkr. Detta är sämre än föregående år, bland annat på grund av ökade underhållskostnader, men även på grund av att den realiserade vinsten från ränteswaparna minskar allteftersom de närmar sig sitt slutdatum, vilket också gör att resultatet jämfört med föregående år blir sämre.

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 151 813 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 2021-02-26. Årets faktiska kostnader för ränteswaparna redovisas under räntekostnader. Föreningen har inte för avsikt att teckna nya ränteswapar när den nuvarande löper ut.

Årets driftkostnader har ökat eftersom underhållskostnaderna är en del i dessa. Det är naturligt att underhållskostnader pendlar från år till år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 185% till 254%.

I resultatet ingår avskrivningar med 603 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 897 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

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

Total tomtarea 1 324 m²

Bostäder bostadsrätt 3 132 m²

Årets taxeringsvärde 54 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Tv, bredband och telefoni	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
Hisslarm	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 10 tkr och planerat underhåll för 105 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 300 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
Hiss underhåll	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning	87 875
Hissunderhåll	17 006

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	2021
Ann-Charlotte Andersson	Ledamot	2021
Kenneth Olsson	Ledamot	2021
Annika Finck	Ledamot	2021
Paul Skarin	Ledamot	2021 Avgick 2020-09-17

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Erjefält	Suppleant	2021
Anita Belokozovska	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Olof Rehnquist	2021
Ray Palmqvist	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

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

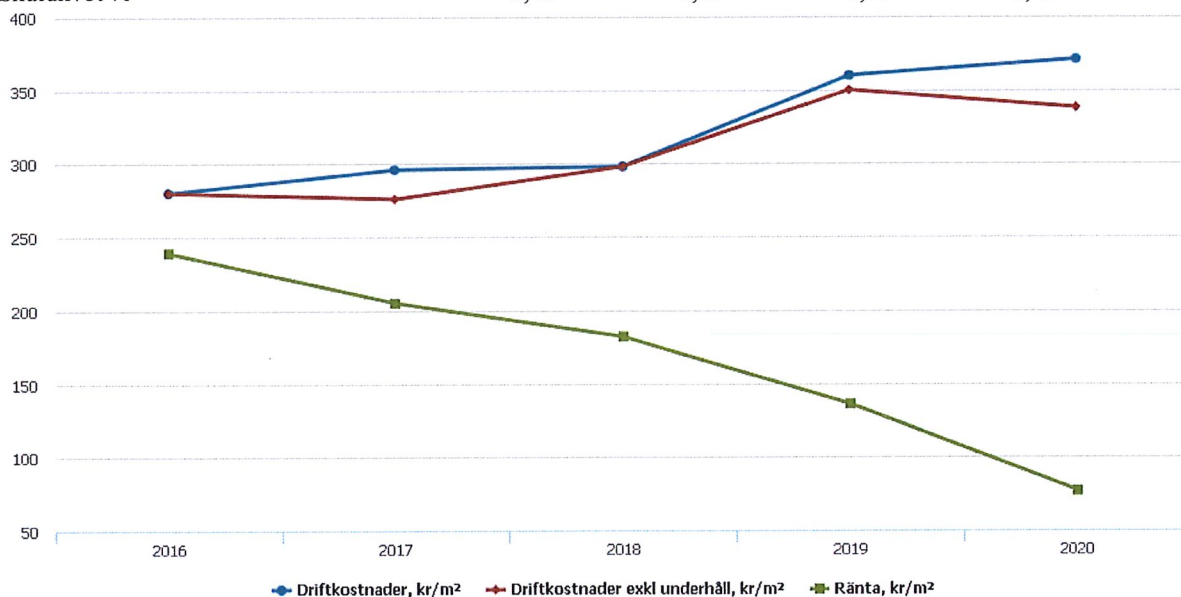
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 10,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 359	2 373	2 287	2 250	2 250
Resultat efter finansiella poster	295	479	408	-724	16
Årets resultat	295	479	408	-724	16
Resultat exklusive avskrivningar	897	1 082	1 060	-137	603
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	597	852	781	-337	433
Balansomslutning	83 237	83 365	83 629	84 281	84 672
Soliditet %	74	74	73	72	73
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	254	185	160	179	180
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år	28	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	718	718	718	718	718
Driftkostnader, kr/m ²	371	360	298	296	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	338	350	298	276	280
Ränta, kr/m ²	77	136	182	205	239
Underhållsfond, kr/m ²	675	613	550	477	434
Lån, kr/m ²	6 633	6 713	6 881	7 168	7 259
Skuldkvot %	8,41	8,37	8,99	9,45	9,65



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 680 000	1 920 091	-443 548	479 110
Disposition enl. årsstämmobeslut			479 110	-479 110
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-104 881	104 881	
Årets resultat				294 620
Vid årets slut	59 680 000	2 115 210	-159 557	294 620

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	35 562
Årets resultat	294 620
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	104 881
Summa	135 063

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

135 063

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 358 934	2 373 169
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 084	139 732
Summa rörelseintäkter		2 470 018	2 512 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 163 461	-1 128 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 855	-90 132
Personalkostnader		-52 385	-47 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-602 825	-602 825
Summa rörelsekostnader		-1 935 527	-1 869 650
Rörelseresultat		534 491	643 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 826	1 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-242 698	-166 001
Summa finansiella poster		-239 871	-164 141
Resultat efter finansiella poster		294 620	479 110
Årets resultat		294 620	479 110

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	81 245 387	81 832 430
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	110 478	126 260
Summa materiella anläggningstillgångar		81 355 865	81 958 690
Summa anläggningstillgångar		81 355 865	81 958 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar		7 806	7 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	75 248	103 564
Summa kortfristiga fordringar		83 055	111 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 797 896	1 294 956
Summa kassa och bank		1 797 896	1 294 956
Summa omsättningstillgångar		1 880 951	1 406 281
Summa tillgångar		83 236 816	83 364 970

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	59 680 000	59 680 000	
Fond för yttre underhåll	2 115 210	1 920 091	
Summa bundet eget kapital	61 795 210	61 600 091	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-159 557	-443 548	
Årets resultat	294 620	479 110	
Summa fritt eget kapital	135 063	35 562	
Summa eget kapital	61 930 272	61 635 653	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 525 000	20 775 000
Övriga långfristiga skulder	Not 13	41 368	193 181
Summa långfristiga skulder		14 566 368	20 968 181
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 250 000	250 000
Leverantörsskulder		87 538	116 090
Skatteskulder		84 180	81 420
Övriga skulder		15 293	12 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	303 164	301 077
Summa kortfristiga skulder		6 740 176	761 137
Summa eget kapital och skulder		83 236 816	83 364 970

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	294 620	479 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	602 825	602 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	897 445	1 081 935
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	28 269	251
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-20 961	43 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	904 753	1 126 135
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-525 000
Jusering för marknadsvärde swap	-151 813	-262 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-401 813	-787 422
Årets kassaflöde	502 940	338 713
Likvidamedel vid årets början	1 137 132	956 243
Likvidamedel vid årets slut	1 797 896	1 294 956
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 250 204	2 250 204
Elavgifter	108 730	122 965
Summa nettoomsättning	2 358 934	2 373 169

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Balkonginglasning	0	25 765
Övriga ersättningar	11 903	14 786
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	9 180	9 180
Summa övriga rörelseintäkter	111 084	139 732

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-104 881	-33 575
Reparationer	-9 864	-16 523
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 870	-41 310
Arrendeavgifter	-151 800	-151 800
Försäkringspremier	-24 441	-23 853
Kabel- och digital-TV	-107 764	-107 528
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 409	-1 575
Obligatoriska besiktningar	-16 915	-24 383
Bevakningskostnader	-3 148	-1 313
Förbrukningsinventarier	-15 936	-5 753
Vatten	-76 837	-70 231
Fastighetsel	-112 216	-114 107
Hushållsel	-93 682	-118 867
Uppvärmning	-235 419	-247 806
Sophantering och återvinning	-34 155	-30 708
Förvaltningsarvode drift	-129 125	-139 543
Summa driftskostnader	-1 163 461	-1 128 875

Hushållsel avser de elkostnader som avser medlemmarnas förbrukning och vidarefaktureras till medlemmarna.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-61 560	-54 556
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-6 626
Övriga förvaltningskostnader	-5 300	-8 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 411	-2 558
Representation	-265	0
Kontorsmateriel	-279	-734
Telefon och porto	-9 225	-10 064
Medlems- och föreningsavgifter	-4 850	-4 760
Bankkostnader	-2 190	-2 070
Övriga externa kostnader	-21 775	-700
Summa övriga externa kostnader	-116 855	-90 132

I övriga externa kostnader ingår kostnad för IMD som avser 2018-2020 som fakturerats sent från leverantören.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-587 042	-587 042
Avskrivning Installationer	-15 783	-15 783
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-602 825	-602 825

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-231 295	-203 963
Övriga räntekostnader	-163 216	-224 460
Orealiserad vinst från förändring ränteswap*	151 813	262 422
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-242 698	-166 001

*Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkats positivt avseende en orealiserad vinst om 152 tkr vid marknadsvärdessförändring av ränteswaparna. Marknadsvärdet uppgår till -41 tkr om de skulle avyttras per 2020-12-31. De räntekostnader som ränteswaparna fört med sig under året redovisas under övriga räntekostnader.

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	66 825 000	66 825 000
Mark	19 625 000	19 625 000
	86 450 000	86 450 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 450 000	86 450 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 617 570	-4 030 528
	-4 617 570	-4 030 528

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-587 042	-587 042
	-587 042	-587 042

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 204 613	-4 617 570
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	81 245 387	81 832 430
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	61 620 387	62 207 430
Mark	19 625 000	19 625 000

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	54 400 000	54 400 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	38 000 000	38 000 000
--	------------	------------

varav mark

	16 400 000	16 400 000
--	------------	------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	157 825	157 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 825	157 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-31 565	-15 873
	-15 873	-15 873
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 782	-15 782
	-15 782	-15 782
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-47 347	-31 565
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 347	-31 565
Restvärde enligt plan vid årets slut	110 478	126 260
Varav		
Installationer	110 478	126 260

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 939	24 441
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 383
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 969	26 932
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 340	10 691
Förutbetalda räntekostnader	0	26 117
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 248	103 564

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 073 443	631 366
Transaktionskonto	724 453	663 591
Summa kassa och bank	1 797 896	1 294 956

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	20 775 000	21 025 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 525 000	20 775 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-05-13	4 350 000,00	-4 350 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,55%	2021-05-31	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
NORDEA	1,40%	2022-05-11	5 500 000,00	0,00	200 000,00	5 300 000,00
NORDEA	0,90%	2022-05-18	5 175 000,00	0,00	50 000,00	5 125 000,00
NORDEA	0,95%	2025-04-16	0,00	4 350 000,00	0,00	4 350 000,00
Summa			21 025 000,00	0,00	250 000,00	20 775 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller samtliga lån för betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 250 000 kr årligen.

Not 13 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Negativt marknadsvärde ränteswap*	41 368	193 181
	41 368	193 181

*Se not 7

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	44 022	10 648
Upplupna elkostnader	19 676	22 203
Upplupna värmekostnader	42 649	39 987
Upplupna kostnader för renhållning	2 781	2 665
Upplupna revisionsarvoden	10 000	6 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 375	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 525	9 357
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 136	190 903
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 164	301 077

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 920 000	26 920 000

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

Styrelsens underskrifter

LUND 2021-04-23

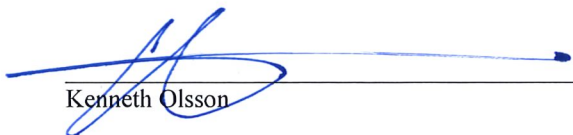
Ort och datum



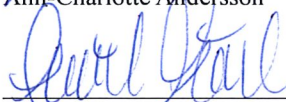
Thomas Thiborg



Ann-Charlotte Andersson

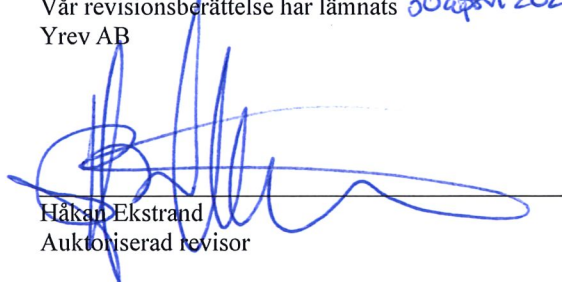


Kenneth Olsson



Annika Finck

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 april 2021
Yrev AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

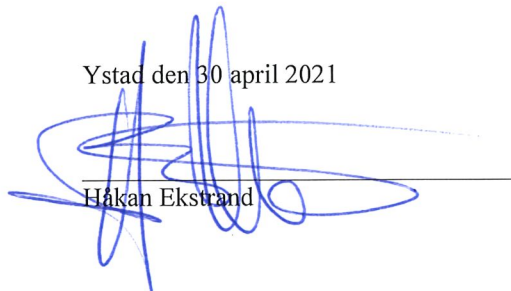
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Ystad den 30 april 2021



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

*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

