

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Vipemöllan 4**

769611-8533

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Vipemöllan 4, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 april 2010.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vipemöllan 44 i Lunds kommun år 2007.

Föreningens fastighet består av 2 st flerbostadshus med totalt 40 st bostadsrätter. Den totala boytan är 3 644 kvm. Byggnadernas uppvärmning sker genom värmepump luft/vatten samt fjärrvärme.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Gemensamhetslokal: Gästlägenhet.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Ansvarsfrihet ingår för styrelsen.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Vipemöllan GA:4 som förvaltas av Vipemöllans samfällighetsförening nr 2. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångvägar, parkeringsplatser, fastighetsförråd/miljöhus, lekplatser med utrustning, bänkar, grönområden, ledningar för kallvatten mm.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift 2013-2017. Avgiften uppgår till 634 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 61 600 tkr, varav byggnadsvärdet är 46 000 tkr och markvärdet är 15 600 tkr. Värdeåret är 2007.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om städning av fastigheten med KS Grupp AB. Föreningen har även följande avtal:

- Kabel-TV med ComHem, där varje lägenhet har rätt till digital-TV och analoga kanaler.
- Ownit avseende bredband (100/100) inklusive IP-telefoni.
- Centralt elabonnemang, lägenheterna behöver ej teckna enskilda abonnemang.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 22 september 2006.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 606 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag med 138 tkr per år, vilket motsvarar 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 30 817 775 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pierre Palm
	Annika Ralsmark
	Tord Berglund
	Dan Persson
	Karin Liljeroth

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Polfeldt

#### Valberedning

Teresa Gerber	Sammanställande
Anders Hallberg	

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ingen avgiftshöjning har genomförts under året utan styrelsen beslöt att från och med den 1 januari 2017 och tills vidare sänka avgiften med ytterligare ca 10 %. Detta betyder att avgiften aldrig är höjd men däremot sänkt med 10 % vid två tillfällen, dvs med totalt 20 %. Netto i förhållande även till den låga inflationen så har föreningen i realiteten haft en avsevärd avgiftssänkning sedan bildandet.

Under verksamhetsåret har avsevärd tid lagt på att granska nybyggnationen i Vipeholmsparken.

En arbetsgrupp har också arbetat med att förbättra och försköna vår yttre miljö med diverse nyplanteringar.

Upphandling samt genomförande angående rengöring/polering av golv- och väggmaterial i keramiskt material i trapphusen.

En medlem har på styrelsens uppdrag utvärderat om att tillvarata överskottsvärme från Telias anläggning. Slutsats blev tyvärr att projektet inte skulle vara ekonomiskt lönsamt.

Styrelsen har, liksom tidigare, arbetat starkt decentraliserat. Ledamöter har haft egna arbetsområden att bevaka och ansvara för. Under året har dessutom styrelsen arbetat med arbetsgrupper, i vilka enskilda föreningsmedlemmar medverkat och tillfört stor kompetens. Vidare har, liksom tidigare år, en ekonomigrupp inom styrelsen arbetat med planläggning och förslag till låneplaceringar av föreningens lån. Detta har lett till låga räntenivåer för våra lån och en tydlig långsiktighet i vårt budgetarbete.

Styrelsen har under året arbetat med och fasställt ett antal styrdokument för att underlätta och likforma styrelsearbetet.

Under en stor uppslutning från medlemmarna i föreningen byggdes ett bullerplank för att minska ljudet från luft/värmepumpen.

Styrelsen har under året uppskattat att många medlemmar bidragit med arbete för föreningen på olika sätt. Vår gästlägenhet sköts på så sätt professionellt av en medlem. Styrelsen kan också tacksamt notera, att även under detta år har stora insatser gjorts från enskilda medlemmar när det gäller medverkan i olika arbetsgrupper.

Pågående projekt:

Bullerplank vid värmepumpen, ytterligare ljuddämpning.

Bevakning av byggplaner i Vipeholmsparken.

Kontroll av fasader och tak inför 10-års garantin.

Plantering av växter i Äppellunden.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (53) medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (6) överlåtelse. De överlättna lägenheterna såldes till ett pris mellan 26 316 kr/kvm och 32 222 kr/kvm. Medelväre var 29 422 kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2 429	2 477	2 702	2 583
Resultat efter finansiella poster	-484	-895	-105	-130
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årets resultat exkl avskrivningar	444	33	799	18
Fastighetslån/kvm (kr)	8 457	8 539	8 649	8 649
Årsavgifter/kvm (kr)	606	641	675	675

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse Avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	56 888 494	28 975 506	631 468	311 637	-894 518	<b>85 912 587</b>
Disposition av föregående års resultat:			-381 560	-512 958	894 518	<b>0</b>
Årets resultat					-483 809	<b>-483 809</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 888 494</b>	<b>28 975 506</b>	<b>249 908</b>	<b>-201 321</b>	<b>-483 809</b>	<b>85 428 778</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-201 321
årets förlust	-483 809
	<b>-685 130</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 000
av fonden ianspråktas	-39 056
i ny räkning överföres	-784 074
	<b>-685 130</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 428 527	2 476 674
Övriga rörelseintäkter		0	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 428 527</b>	<b>2 476 676</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 077 977	-1 511 112
Övriga externa kostnader	4	-126 444	-121 620
Personalkostnader	5	-58 895	-57 210
Avskrivningar	6, 7	-927 615	-927 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 190 931</b>	<b>-2 617 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>237 596</b>	<b>-140 881</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	3 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 594	-757 135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-721 405</b>	<b>-753 637</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-483 809</b>	<b>-894 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-483 809</b>	<b>-894 518</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	114 865 366	115 761 648
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	399 500	430 833
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 264 866</b>	<b>116 192 481</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 264 866</b>	<b>116 192 481</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 355	14 355
Övriga fordringar	8	271 676	634 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 829	64 882
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>354 860</b>	<b>713 901</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 107 323	599 761
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 107 323</b>	<b>599 761</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 462 183</b>	<b>1 313 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 727 049</b>	<b>117 506 143</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		85 864 000	85 864 000
Fond för yttre underhåll		249 908	631 468
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 113 908</b>	<b>86 495 468</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-201 321	311 637
Årets resultat		-483 809	-894 518
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-685 130</b>	<b>-582 881</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 428 778</b>	<b>85 912 587</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	30 817 775	31 117 775
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 817 775</b>	<b>31 117 775</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		159 846	102 876
Skatteskulder		50 200	49 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	270 450	323 745
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>480 496</b>	<b>475 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 727 049</b>	<b>117 506 143</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-483 809	-894 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		927 615	927 615
Förändring skatteskuld/fordran		-23 897	24 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>419 909</b>	<b>58 017</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-14 355
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 948	-3 439
Förändring av leverantörsskulder		56 970	21 850
Förändring av kortfristiga skulder		-53 295	22 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>419 636</b>	<b>84 391</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-300 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>119 636</b>	<b>-315 609</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 234 423	1 550 032
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 354 059</b>	<b>1 234 423</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Från och med år 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens fastighet, vilket har medfört att avskrivningskostnaderna har ökat väsentligt. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, sett över tid, som innebär att löpande inbetalningar från medlemmarna är större än föreningens utbetalningar. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Värmepump	15 år

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter	2 209 668	2 334 696
El	168 194	81 264
Övernattnings-/gästlägenhet	9 600	16 650
Nycklar/lås, vidarefakturering	0	3 000
Övriga objekt	41 064	41 066
	<b>2 428 526</b>	<b>2 476 676</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Trädgårdsskötsel	495	0
Städkostnader	58 585	38 716
Serviceavtal	13 148	12 971
Hisskostnader	13 334	12 887
Gemensamhetsanläggning	190 800	187 075
Reparationer	7 229	15 007
Hissreparationer	60 501	46 691
Trädgård och utemiljö	1 143	0
Planerat underhåll	39 056	510 560
El	306 311	282 365
Värme	70 061	69 446

Vatten och avlopp	60 423	63 621
Avfallshantering	38 890	37 446
Försäkringskostnader	23 884	21 940
Kabel-tv	85 112	84 608
Bredband	79 200	79 200
Förbrukningsinventarier	21 614	41 867
Förbrukningsmaterial	8 191	4 266
Bevakningskostnader	0	2 446
	<b>1 077 977</b>	<b>1 511 112</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	25 360	24 840
Telefoni	5 224	4 634
Porto	408	1 018
Föreningsgemensamma kostnader	29 130	13 009
Revisionsarvode	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	52 624	51 969
Bankkostnader	2 150	1 900
Bygglovsavgifter	0	8 282
Gåvor	0	2 531
Övriga poster	4 047	5 938
	<b>126 443</b>	<b>121 621</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	44 500	44 400
Övriga arvoden	1 800	1 800
Sociala avgifter på arvoden	12 595	11 010
	<b>58 895</b>	<b>57 210</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	84 199 825	84 199 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 199 825</b>	<b>84 199 825</b>
Ingående avskrivningar	-2 638 177	-1 741 895
Årets avskrivningar	-896 282	-896 282
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 534 459</b>	<b>-2 638 177</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 665 366</b>	<b>81 561 648</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	9 600 000
	<b>61 600 000</b>	<b>52 600 000</b>
Bokfört värde mark	34 200 000	34 200 000
	<b>34 200 000</b>	<b>34 200 000</b>

#### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	470 000	470 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>470 000</b>	<b>470 000</b>
Ingående avskrivningar	-39 167	-7 833
Årets avskrivningar	-31 333	-31 334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 500</b>	<b>-39 167</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>399 500</b>	<b>430 833</b>

#### Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	24 939	2
Avräkningskonto förvaltare	246 737	634 662
	<b>271 676</b>	<b>634 664</b>

#### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Moderna Försäkringar	8 250	7 385
Telia	438	439
Com Hem	21 451	21 278
Ownit Broadband	19 800	19 800
Fastum	13 781	13 156
Bostadsrätterna	5 110	0
Vidarefakturering	0	2 824
	<b>68 830</b>	<b>64 882</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	2,91	2018-03-28	9 767 775	9 767 775
SEB	0,51	2017-03-28	8 300 000	8 600 000
SEB	2,97	2018-03-28	12 750 000	12 750 000
			<b>30 817 775</b>	<b>31 117 775</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Lånen löper utan krav på amortering

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	4 976	6 913
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 000	5 000
Arvode för revision	7 500	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	173 994	209 502
Övriga upplupna kostnader	57 981	67 331
	<b>270 451</b>	<b>323 746</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	32 586 000	32 586 000
	<b>32 586 000</b>	<b>32 586 000</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Lund den 2017

Pierre Palm  
Ordförande

Annika Ralsmark

Tord Berglund

Dan Persson

Karin Liljeroth

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017

Peter Polfeldt  
Revisor