

Årsredovisning
för
Brf Vipemöllan 4

769611-8533

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Vipemöllan 4, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 657 kr per lägenhet, dock högst 0,15% 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. Föreningen har även avtal med Bostadsrätterna för administrativt samt juridiskt stöd.

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 hos Din El, lägenheterna behöver ej teckna enskilda abonnemang.
- Lunds kommun, renhållningsarbeten.
- FTX Ventilation gällande ventilationsservice.
- Skånska Energi, serviceavtal värmepump.
- Lunds Energi, fjärrvärme.
- VA Syd, vatten och avlopp.
- Kone avseende hisservice samt Telia för nödtelefon i hissarna.
- Telia, lokaluthyrningsavtal.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 546 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 30 567 775 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 april 2017 och fram till extrastämma 6 december 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pierre Palm, ordförande Annika Ralsmark Eva Fredriksson Dan Persson Tord Berglund
-----------	---

Suppleanter	Ola Ingemansson Johannes Larsson
-------------	-------------------------------------

Under extrastämman 6 december 2017 valdes följande styrelse:

Ledamöter Tord Berglund, ordförande
Annika Ralsmark
Eva Fredriksson
Dan Persson
Johannes Larsson

Suppleant Ola Ingemansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Polfeldt

Valberedning

Teresa Gerber Sammankallande
Anders Hallberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen avgiftshöjning har gjorts under året. Detta innebär att tillsammans med tidigare beslutade avgiftssänkningar med 20 % och även beaktat inflationen sedan föreningens bildades för 10 år sedan, utgör detta i realiteten en avsevärd avgiftssänkning sedan föreningens bildande.

Under verksamhetsåret har avsevärd tid lagts på att granska nybyggnationen i Vipeholmsparken. En arbetsgrupp har bildats inom föreningen som har till uppgift att försköna vår utemiljö. Under året har ett hundratals lökar planterats på fastigheternas framsidor, d.v.s. SV om våra fastigheter.

Styrelsen har, liksom tidigare, arbetat starkt decentraliserat. Ledamöter har haft egna ansvarsområden att bevaka och ansvara för. Under året har dessutom styrelsen arbetat med arbetsgrupper, i vilka enskilda medlemmar har medverkat och tillfört stor kompetens. En ekonomigrupp inom styrelsen har arbetat med planläggning och förslag till låneplaceringar av föreningens lån. Detta har bidragit till låga räntenivåer på våra lån och en tydlig långsiktighet i vårt budgetarbete relaterat till den uppgjorda underhållsplanen.

Styrelsen har under året arbetat med och fastställt ett antal styrdokument för att underlätta och likforma styrelsearbetet. Nytt fördelaktigare avtal har tecknats med bredbandsleverantören Ownit.

Under året har styrelsen tillsammans med några medlemmar ljudisolerat bullerplanket runt föreningens värmepump.

Brytskydd har monterats på båda fastigheternas fyra ytterdörrar för att försvåra/förhindra inbrott.

En styrelseledamot har under många år ansvarat för att ljussätta ett antal träd under dec-jan. Detta arbete har utförts under ibland hårda och bistra väderförhållanden samt även med stora problem med materialkvaliteten. Men resultatet har lyst upp under vintermörkret och spridit stor glädje. Föreningen har under året bytt ut samtliga brandvarnare i våra lägenheter. Enligt gällande regler så ansvarar föreningen för att tillhandahålla brandvarnare och medlemmen skall ansvara för batteri- byte. De nya brandvarnarna levererades tillsammans med ett 10 års batteri.

Fastigheterna, och då även föreningen, har uppnått en aktningsvärd ålder av 10 år. Detta innebär att vissa

garantier, bl.a. på fasader och takbeläggningar, har haft denna tidsbegränsning och därför gått ut under året. Styrelsen har därför tagit in offerter för att besiktiga dessa delar, för att inom garantitiden kunna reklamera. Detta är ett pågående projekt. Även med åberopande av att föreningen har blivit 10 år, så planerar styrelsen att fira detta med en fest under augusti 2018. Styrelsen har under året uppskattat att många medlemmar bidragit med arbete för föreningen på olika sätt. Vår gästlägenhet sköts på ett professionellt sätt av en medlem. Styrelsen kan också tacksamt notera, att även detta år har stora insatser gjorts från enskilda medlemmar när det gäller medverkan i olika arbetsgrupper.

Pågående projekt

Bevakning av byggplaner i Vipeholmsparken

Kontroll av fasader och tak inför 10 års garantin

Plantering av växter i Äppellunden

Digital informationspärm

Solenergi projekt

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 överlåtelser. De överlåtna lägenheterna såldes till ett pris mellan 31 863 kr/kvm och 39 157 kr/kvm. Medelväre var 34 158 kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 182	2 429	2 477	2 702
Resultat efter finansiella poster	-760	-484	-895	-105
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årets resultat exkl avskrivningar	168	444	33	799
Fastighetslån/kvm (kr)	8 389	8 457	8 539	8 649
Årsavgifter/kvm (kr)	546	606	641	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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 888 494	28 975 506	249 908	-201 321	-483 809	85 428 778
Disposition av föregående års resultat:			98 944	-582 753	483 809	0
Årets resultat					-759 689	-759 689
Belopp vid årets utgång	56 888 494	28 975 506	348 852	-784 074	-759 689	84 669 089

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-784 075
årets förlust	-759 689
	-1 543 764

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 000
i ny räkning överföres	-1 681 764
	-1 543 764

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 181 847	2 428 527
Summa rörelseintäkter		2 181 847	2 428 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 083 577	-1 077 977
Övriga externa kostnader	4	-148 443	-126 444
Personalkostnader	5	-58 299	-58 895
Avskrivningar	6, 7	-927 615	-927 615
Summa rörelsekostnader		-2 217 934	-2 190 931
Rörelseresultat		-36 087	237 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 613	-721 594
Summa finansiella poster		-723 602	-721 405
Resultat efter finansiella poster		-759 689	-483 809
Årets resultat		-759 689	-483 809

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	113 969 085	114 865 366
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	368 167	399 500
Summa materiella anläggningstillgångar		114 337 252	115 264 866
Summa anläggningstillgångar		114 337 252	115 264 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 355
Övriga fordringar	8	160 127	271 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 807	68 829
Summa kortfristiga fordringar		230 934	354 860
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 103 889	1 107 323
Summa kassa och bank		1 103 889	1 107 323
Summa omsättningstillgångar		1 334 823	1 462 183
SUMMA TILLGÅNGAR		115 672 075	116 727 049

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 864 000	85 864 000
Fond för yttre underhåll		348 852	249 908
Summa bundet eget kapital		86 212 852	86 113 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-784 075	-201 321
Årets resultat		-759 689	-483 809
Summa fritt eget kapital		-1 543 764	-685 130
Summa eget kapital		84 669 088	85 428 778
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 567 775	30 817 775
Summa långfristiga skulder		30 567 775	30 817 775
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 995	159 846
Skatteskulder		51 640	50 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	271 577	270 450
Summa kortfristiga skulder		435 212	480 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 672 075	116 727 049

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-759 689	-483 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		927 615	927 615
Förändring skatteskuld/fordran		1 008	-23 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		168 935	419 909
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		14 355	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 978	-3 948
Förändring av leverantörsskulder		-47 852	56 970
Förändring av kortfristiga skulder		1 124	-53 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		134 585	419 636
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-250 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	-300 000
Årets kassaflöde		-115 415	119 636
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 354 060	1 234 423
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 238 644	1 354 060

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

	2017	2016
Årsavgifter	1 988 772	2 209 668
El	140 989	168 194
Övernattnings-/gästlägenhet	10 750	9 600
Övriga objekt	41 336	41 064
	2 181 847	2 428 526

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Trädgårdsskötsel	0	495
Städkostnader	32 928	58 585
Serviceavtal	17 034	13 148
Hisskostnader	13 926	13 334
Besiktningkostnader	78 820	0
Gemensamhetsanläggning	196 560	190 800
Reparationer	33 938	7 229
Hissreparationer	9 565	60 501
Trädgård och utemiljö	1 281	1 143
Planerat underhåll	0	39 056
El	309 518	306 311
Värme	70 922	70 061

Vatten och avlopp	58 614	60 423
Avfallshantering	37 702	38 890
Försäkringskostnader	25 703	23 884
Kabel-tv	85 803	85 112
Bredband	79 200	79 200
Förbrukningsinventarier	27 574	21 614
Förbrukningsmaterial	4 489	8 191
	1 083 577	1 077 977

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	26 280	25 360
Telefoni	8 514	5 224
Hemsida	553	0
Porto	370	408
Kundförluster	14 355	0
Föreningsgemensamma kostnader	26 263	29 130
Revisionsarvode	6 250	7 500
Ekonomisk förvaltning	55 124	52 624
Bankkostnader	2 150	2 150
Medlems-/föreningsavgifter	5 110	0
Gåvor	206	0
Övriga poster	3 268	4 047
	148 443	126 443

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	44 300	44 500
Arvode valberedning	1 990	0
Övriga arvoden	1 800	1 800
Sociala avgifter på arvoden	10 209	12 595
	58 299	58 895

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	84 199 825	84 199 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 199 825	84 199 825
Ingående avskrivningar	-3 534 459	-2 638 177

Årets avskrivningar	-896 282	-896 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 430 741	-3 534 459
Utgående redovisat värde	79 769 084	80 665 366
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	61 600 000	61 600 000
Bokfört värde mark	34 200 000	34 200 000
	34 200 000	34 200 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	470 000	470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 000	470 000
Ingående avskrivningar	-70 500	-39 167
Årets avskrivningar	-31 333	-31 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 833	-70 500
Utgående redovisat värde	368 167	399 500

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	25 371	24 939
Avräkningskonto förvaltare	134 756	246 737
	160 127	271 676

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Moderna Försäkringar	8 727	8 250
Telia	760	438
Com Hem	21 523	21 451
Ownit Broadband	19 800	19 800
Fastum	13 875	13 781
Bostadsrätterna	5 110	5 110
Loopia	1 013	0
	70 808	68 830

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	2,91	2018-03-28	9 767 775	9 767 775
SEB	0,67	2018-03-28	8 050 000	8 300 000
SEB	2,97	2018-03-28	12 750 000	12 750 000
			30 567 775	30 817 775
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Lånen löper utan krav på amortering

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	5 485	4 976
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 000	6 000
Arvode för revision	7 500	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	171 259	173 994
Övriga upplupna kostnader	61 331	57 981
	271 575	270 451

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	32 586 000	32 586 000
	32 586 000	32 586 000

Lund den 2018

Tord Berglund
Ordförande

Annika Ralsmark

Dan Persson

Eva Fredriksson

Johannes Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018

Peter Polfeldt
Revisor