

Årsredovisning
för
Brf Vipemöllan 4
769611-8533

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Vipemöllan 4, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 17 januari 2018.

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. Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

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 m.m.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 337 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 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 ventilationservice.
- 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 30 467 775 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 april 2018 haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Polfeldt

Valberedning

Teresa Gerber
Anders Hallberg

Sammanställande

Samfälligheten

Dan Persson
Annika Ralsmark

Ordinarie ledamot
Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen avgiftshöjning har gjorts under året och ingen avgiftshöjning är planerad för det kommande året. Detta innebär att tillsammans med tidigare beslutade avgiftssänkningar med 20 %, och även beaktat inflationen sedan föreningens bildades för 11 år sedan, utgör detta i realiteten en avsevärd avgiftssänkning sedan föreningens bildande.

Under verksamhetsåret har avsevärd tid lagts på att följa nybyggnationen i Vipeholmsparken. En arbetsgrupp inom föreningen som har till uppgift att försköna vår utemiljö har under året planterat en syrenhäck i Äppelunden. Detta är även tänkt att skärma av mot nybyggnationen när man befinner sig i Äppelunden.

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. Några medlemmar har varit behjälpliga med att bygga om tröskeln till vårt miljöhus genom att ta bort den befintliga och i stället lägga en metallramp, vilket underlättar då man för sopkärnen ut och in. Vårt miljöhus har målats om invändigt och ribbor har satts upp för att skydda väggarna från sopkärnen.

En ekonomigrupp inom styrelsen har arbetat med placeringar av föreningens lån. Nytt avtal har tecknats med SHB till en ränta på 0,6 %.

Som ett led i att förhindra inbrott i våra lägenheter monterade vi brytskydd på samtliga entré- dörrar och monterade in nya säkerhetsdörrar till varje lägenhet. Vid beställningen av dessa dörrar fick styrelsen hjälp av en medlem med stor kompetens inom detta område. De befintliga dörrarna monterades av och transporterades, med hjälp av många medlemmar, ner till ett garage och försålades. Försäljningssumman blev 77 000 kr.

Under året har Energideklaration och Obligatorisk VentilationsKontroll, OVK, utförts i fastigheterna och gäller fram till 2024. Detta skall, enligt bygglagen, utföras vart 5 år. Radonmätning har även utförts i båda husen och ingår i Energideklarationen.

Under sensommaren firade föreningen en försenad 10 års fest. Många medlemmar slöt upp och det blev en mycket lyckad tillställning i det inhyrda tältet. Den grillade maten förtärdes medan en trubadur spelade och sjöng. Som avslutning hade vi lekar och allsång.

Tyvärr havererade hissen i hus 115 under hösten och drivsystemet fick bytas till dyra pengar. Vår gästlägenhet, samt även våra utomhus blomsterkrukor, sköts på ett professionellt sätt av en medlem.

Pågående projekt

- Bevakning av byggplaner i Vipeholmsparken
- Kontroll av fasader och tak inför 10 års garantin
- Laddstolpar till eldrivna fordon
- Digital informationspärm
- Solenergiprojekt

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelser. Medelvärde vid försäljningarna var 35 063 kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 166	2 182	2 429	2 477
Resultat efter finansiella poster	-860	-760	-484	-895
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årets resultat exkl avskrivningar	68	168	444	33
Fastighetslån/kvm (kr)	8 361	8 389	8 457	8 539
Årsavgifter/kvm (kr)	546	546	606	641

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	348 852	-784 074	-759 689	84 669 089
Disposition av föregående års resultat:			138 000	-897 689	759 689	0
Årets resultat					-859 522	-859 522
Belopp vid årets utgång	56 888 494	28 975 506	486 852	-1 681 763	-859 522	83 809 567

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 681 763
årets förlust	-859 522
	-2 541 285

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 000
av fonden ianspråktas	-319 423
i ny räkning överföres	-2 359 862
	-2 541 285

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 166 275	2 181 847
Övriga rörelseintäkter		77 479	0
Summa rörelseintäkter		2 243 754	2 181 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 561 173	-1 083 577
Övriga externa kostnader	4	-213 335	-148 443
Personalkostnader	5	-64 878	-58 299
Avskrivningar	6, 7	-927 615	-927 615
Summa rörelsekostnader		-2 767 001	-2 217 934
Rörelseresultat		-523 247	-36 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 275	-723 613
Summa finansiella poster		-336 275	-723 602
Resultat efter finansiella poster		-859 522	-759 689
Årets resultat		-859 522	-759 689

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	113 072 803	113 969 085
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	336 833	368 167
Pågående nyanläggningar		289 024	0
Summa materiella anläggningstillgångar		113 698 660	114 337 252

Summa anläggningstillgångar		113 698 660	114 337 252
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		29 144	0
Övriga fordringar	8	554 955	160 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 905	70 807
Summa kortfristiga fordringar		652 004	230 934

Kassa och bank

Kassa och bank		592 978	1 103 889
Summa kassa och bank		592 978	1 103 889
Summa omsättningstillgångar		1 244 982	1 334 823

SUMMA TILLGÅNGAR		114 943 642	115 672 075
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 864 000	85 864 000
Fond för yttre underhåll		486 852	348 852
Summa bundet eget kapital		86 350 852	86 212 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 681 763	-784 075
Årets resultat		-859 522	-759 689
Summa fritt eget kapital		-2 541 285	-1 543 764
Summa eget kapital		83 809 567	84 669 088
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 467 775	30 567 775
Summa långfristiga skulder		30 467 775	30 567 775
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		282 053	111 995
Skatteskulder		79 760	51 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	304 487	271 577
Summa kortfristiga skulder		666 300	435 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 943 642	115 672 075

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-859 522	-759 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		927 615	927 615
Förändring skatteskuld/fordran		27 208	1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		95 301	168 935
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-29 144	14 355
Förändring av kortfristiga fordringar		2 902	-1 978
Förändring av leverantörsskulder		170 058	-47 852
Förändring av kortfristiga skulder		32 912	1 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten		272 030	134 585
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-289 024	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-289 024	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-100 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-250 000
Årets kassaflöde		-116 994	-115 415
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 238 644	1 354 060
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 121 650	1 238 644

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 988 772	1 988 772
El	122 522	140 989
Övernattnings-/gästlägenhet	13 250	10 750
Övriga objekt	41 731	41 336
	2 166 275	2 181 847

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städkostnader	37 735	32 928
Serviceavtal	13 515	17 034
Hisskostnader	14 479	13 926
Besiktningkostnader	0	78 820
Gemensamhetsanläggning	202 400	196 560
Reparationer	48 300	33 938
Hissreparationer	166 695	9 565
Trädgård och utemiljö	948	1 281
Planerat underhåll	319 423	0
El	376 838	309 518
Värme	94 157	70 922
Vatten och avlopp	71 607	58 614

Avfallshantering	36 799	37 702
Försäkringskostnader	25 351	25 703
Försäkringsersättningar	-18 425	0
Trivselåtgärder	932	0
Kabel-tv	86 109	85 803
Bredband	66 720	79 200
Förbrukningsinventarier	9 119	27 574
Förbrukningsmaterial	8 471	4 489
	1 561 173	1 083 577

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	53 480	26 280
Telefoni	9 385	8 514
Datorkommunikation	197	0
Hemsida	1 241	553
Porto	0	370
Kundförluster	0	14 355
Föreningsgemensamma kostnader	60 038	26 263
Revisionsarvode	6 250	6 250
Ekonomisk förvaltning	59 875	55 124
Bankkostnader	2 818	2 150
Energideklaration	10 625	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 110	5 110
Gåvor	936	206
Övriga poster	3 381	3 268
	213 336	148 443

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	45 500	44 300
Arvode valberedning	1 990	1 990
Övriga arvoden	5 371	1 800
Sociala avgifter på arvoden	12 017	10 209
	64 878	58 299

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	84 199 825	84 199 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 199 825	84 199 825
Ingående avskrivningar	-4 430 741	-3 534 459
Årets avskrivningar	-896 282	-896 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 327 023	-4 430 741
Utgående redovisat värde	78 872 802	79 769 084
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

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	470 000	470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 000	470 000
Ingående avskrivningar	-101 833	-70 500
Årets avskrivningar	-31 333	-31 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 166	-101 833
Utgående redovisat värde	336 834	368 167

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	26 283	25 371
Avräkningskonto förvaltare	528 672	134 756
	554 955	160 127

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Moderna Försäkringar	8 312	8 727
Telia	838	760
Com Hem	21 666	21 523
Ownit Broadband	16 680	19 800
Fastum	14 219	13 875
Bostadsrätterna	5 210	5 110
Loopia	979	1 013
	67 904	70 808

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,87	avslutat	0	9 767 775
SEB	0,87	avslutat	0	8 050 000
SEB	0,87	avslutat	0	12 750 000
Handelsbanken	0,60	2019-06-20	30 467 775	0
			30 467 775	30 567 775
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Lånen löper utan krav på amortering

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	5 586	5 485
Styrelsearvoden	20 700	20 000
Sociala avgifter	6 000	6 000
Arvode för revision	7 500	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	177 099	171 259
Övriga upplupna kostnader	87 602	61 331
	304 487	271 575

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	32 586 000	32 586 000
	32 586 000	32 586 000

Lund den 2019

Tord Berglund
Ordförande

Annika Ralsmark

Dan Persson

Eva Fredriksson

Johannes Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019

Peter Polfeldt
Revisor