

Årsredovisning
för
Brf Vipemöllan 4

769611-8533

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vipemöllan 4, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 samt fyra garagelängor och sex parkeringsplatser. 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 1 377 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 46 000 tkr och markvärdet är 20 400 tkr. Värdeåret är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Föreningen har även tecknat 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.
- 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 framtagen 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 30 217 775 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2019 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 12 st protokollförda sammanträden, samt årsstämma och informationsmöte.

Revisor

Peter Polfeldt

Valberedning

Teresa Gerber Sammanställande
Anders Hallberg

Samfälligheten

Dan Persson Ordinarie ledamot
Annika Ralsmark Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen beslutat om ytterligare avgiftssänkning med 5 % för det kommande året. Detta innebär att tillsammans med tidigare beslutade avgiftssänkningar har föreningen sedan den bildades sänkt avgiften med 25 %.

Under verksamhetsåret har avsevärd tid lagts på att följa nybyggnationen i Vipeholmsparken.

Styrelsen har, liksom tidigare, arbetat starkt decentraliserat. Ledamöter har haft egna ansvarsområden att bevaka och ansvara för. Enskilda medlemmar har medverkat och tillfört stor kompetens. En medlem har varit behjälplig med att städa våra garagetak från löv och kvistar samt även rensat samtliga hängrännor till garagen. Golvet i vårt miljöhus har målats om ytterligare några gånger med halkbekämpande färg.

En ekonomigrupp inom styrelsen har arbetat med placeringar av föreningens lån. Nytt avtal har tecknats med SHB till en ränta på fn 0,7 %. D v s en höjning med 0,1 %.

Föreningen lät installera en värmepump 2014, luft-vatten, som dockades in i befintligt värmesystem. Tanken med denna värmepump var, att den i samarbete med fjärrvärme-systemet och frånluftsåtervinningen från våra lägenheter skulle sänka föreningens uppvärmningskostnader. Men för att dessa tre värmekällor skall arbeta effektivt, så måste inställningarna vara rätt. Tyvärr har denna "styr- och reglerinställning" inte varit optimal. Den nya värmepumpen har sänkt föreningens kostnader väsentligt, men inställningarna är inte de optimala. För att få vår leverantör att åtgärda detta problem, har styrelsen lagt ner mycket tid på kontakter med företaget som installerat pumpen, samt även ett antal möten för att få till ett avtal om vad parterna kommit överens om att göra. Styrelsen har även avtalat till sig en förlängd garantitid på inställningsproblematiken. Detta arbete pågår.

Föreningen har tidigare tecknat ett avtal med Telia om att sätta en mast på taket på hus 113. Tekniken som tillhör denna anläggning är installerad i ett teknikrum i samma fastighet. Denna utrustning alstrar en stor mängd värme, och temperaturen i detta utrymme är över 30 grader. Styrelsen har därför låtit bygga om värmeåtervinningssystemet så att denna värme skall kunna föras in i vårt system. Rumstemperaturen i detta teknikrum har efter ombyggnationen sjunkit med ca 6 grader. En utvärdering av projektet kommer att utföras under kommande år.

Regeringen har beslutat att fasa ut fossila drivmedel för våra fordon och därför har frågan uppkommit om hur vi som bor i Vipeholmsparken skall bemöta detta. En "Laddgrupp" har bildats med representanter från samtliga föreningar och från radhusen. Vår förening är representerad av två medlemmar som anmälde sig frivilligt under stämman 2019. Deras arbete kommer att redovisas under våren.

Under våren 2019 genomfördes en stamspolning i föreningens fastigheter. Våra fastigheter var då 12 år, och många medlemmar hade till styrelsen anmält problem med sina avlopp.

Föreningens fastigheter hade en 10 års garanti på fasader och takbeläggning. I god tid innan denna garanti löpte ut, lät vi en konsultfirma undersöka föreningens fastigheter. Därefter anmälde vi till NCC, som uppförde våra fastigheter, att det eventuellt kunde förekomma förhöjda värden i träkonstruktionen på fastigheternas översta våningar.

Efter ett antal påstötningar har NCC tagit en mängd prover i denna träkonstruktion utan att finna några onormala värden.

Vår gästlägenhet, samt även våra utomhusblomsterkrukor, sköts på ett professionellt sätt av en medlem.

Pågående projekt

- Bevakning av byggplaner i Vipeholmsparken
- Laddstolpar till eldrivna fordon
- Digital informationspärm
- Injustering av värmepumpen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 medlemmar. Ingen överlåtelse har skett under året (föregående år: 2 st). Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 203	2 166	2 182	2 429
Resultat efter finansiella poster	-404	-860	-760	-484
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årets resultat exkl avskrivningar	539	68	168	444
Fastighetslån/kvm (kr)	8 292	8 361	8 389	8 457
Årsavgifter/kvm (kr)	546	546	546	606

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	486 852	-1 681 763	-859 522	83 809 567
Disposition av föregående års resultat:			-181 423	-678 099	859 522	0
Årets resultat					-404 125	-404 125
Belopp vid årets utgång	56 888 494	28 975 506	305 429	-2 359 862	-404 125	83 405 442

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 359 862
årets förlust	-404 125
	-2 763 987

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	138 000
i ny räkning överföres	-2 901 987
	-2 763 987

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 202 567	2 166 275
Övriga rörelseintäkter		0	77 479
Summa rörelseintäkter		2 202 567	2 243 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 189 019	-1 561 173
Övriga externa kostnader	4	-114 058	-159 855
Personalkostnader	5	-111 772	-64 878
Avskrivningar	6, 7	-942 766	-927 615
Fastighetsavgift		-55 080	-53 480
Summa rörelsekostnader		-2 412 695	-2 767 001
Rörelseresultat		-210 128	-523 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 140	-336 275
Summa finansiella poster		-193 997	-336 275
Resultat efter finansiella poster		-404 125	-859 522
Årets resultat		-404 125	-859 522

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	78 264 386	78 872 803
Mark		34 200 000	34 200 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	305 500	336 833
Pågående nyanläggningar		0	289 024
Summa materiella anläggningstillgångar		112 769 886	113 698 660
Summa anläggningstillgångar		112 769 886	113 698 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	29 144
Övriga fordringar	8	652 494	554 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 901	67 905
Summa kortfristiga fordringar		720 396	652 004
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		987 516	592 978
Summa kassa och bank		987 516	592 978
Summa omsättningstillgångar		1 707 912	1 244 982
SUMMA TILLGÅNGAR		114 477 798	114 943 642

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 888 494	56 888 494
Upplåtelseavgifter		28 975 506	28 975 506
Fond för yttre underhåll		305 429	486 852
Summa bundet eget kapital		86 169 429	86 350 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 359 862	-1 681 763
Årets resultat		-404 125	-859 522
Summa fritt eget kapital		-2 763 987	-2 541 285
Summa eget kapital		83 405 442	83 809 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 217 775	30 467 775
Summa långfristiga skulder		30 217 775	30 467 775
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 660	282 053
Skatteskulder		108 560	79 760
Övriga skulder		288 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	361 611	304 487
Summa kortfristiga skulder		854 581	666 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 477 798	114 943 642

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-404 125	-859 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		942 766	927 615
Förändring skatteskuld/fordran		1 605	27 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		540 246	95 301
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		29 144	-29 144
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 810	2 902
Förändring av leverantörsskulder		-186 393	170 058
Förändring av kortfristiga skulder		345 874	32 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten		693 061	272 030
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 992	-289 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 992	-289 024
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-250 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	-100 000
Årets kassaflöde		429 069	-116 994
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 121 650	1 238 644
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 550 719	1 121 650

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
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmepump	15 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter	1 988 772	1 988 772
El	152 925	122 522
Övernattnings-/gästlägenhet	18 600	13 250
Övriga objekt	42 270	41 731
	2 202 567	2 166 275

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städkostnader	43 016	37 735
Serviceavtal	6 500	13 515
Hisskostnader	12 240	14 479
Gemensamhetsanläggning	202 400	202 400
Reparationer	44 006	48 300
Hissreparationer	15 137	166 695
Trädgård och utemiljö	795	948
Planerat underhåll	103 480	319 423
El	377 137	376 838
Värme	93 055	94 157
Vatten och avlopp	69 388	71 607
Avfallshantering	38 748	36 799
Försäkringskostnader	27 267	25 351
Försäkringsersättningar	0	-18 425
Trivselåtgärder	429	932

Kabel-TV	86 596	86 109
Bredband	66 720	66 720
Förbrukningsinventarier	149	9 119
Förbrukningsmaterial	1 956	8 471
	1 189 019	1 561 173

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	9 174	9 385
Datorkommunikation	0	197
Hemsida	3 020	1 241
Porto	839	0
Föreningsgemensamma kostnader	27 251	60 037
Revisionsarvode	6 250	6 250
Ekonomisk förvaltning	56 876	59 875
Bankkostnader	1 250	2 818
Energideklaration	0	10 625
Medlems-/föreningsavgifter	5 210	5 110
Gåvor	0	936
Övriga poster	4 188	3 381
	114 058	159 855

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	86 800	45 500
Arvode valberedning	1 990	1 990
Övriga arvoden	1 800	5 371
Sociala avgifter på arvoden	21 182	12 017
	111 772	64 878

Not 6 Byggnader

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	84 199 825	84 199 825
Inköp	13 992	0
Omklassificeringar	289 024	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 502 841	84 199 825
Ingående avskrivningar	-5 327 022	-4 430 740
Årets avskrivningar	-911 433	-896 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 238 455	-5 327 022
Utgående redovisat värde	78 264 386	78 872 803

Taxeringsvärden bostadshus och garagebyggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	15 600 000
	66 400 000	61 600 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	470 000	470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 000	470 000
Ingående avskrivningar	-133 167	-101 834
Årets avskrivningar	-31 333	-31 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 500	-133 167
Utgående redovisat värde	305 500	336 833

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	53 478	26 283
Avräkningskonto förvaltare	563 203	528 672
Fordran, elintäkt	35 813	0
	652 494	554 955

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Moderna Försäkringar	9 477	8 312
Telia	0	839
Com Hem	21 778	21 666
Ownit Broadband	16 680	16 680
Fastum	14 656	14 219
Bostadsrätterna	5 310	5 210
Loopia	0	979
	67 901	67 905

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,701	2020-06-22	30 217 775	30 467 775
			30 217 775	30 467 775
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Lånet löper utan krav på amortering. Styrelsen har för avsikt att förlänga lånet på omsättningsdagen 2020-06-22.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	4 707	5 586
Styrelsearvoden	62 000	20 700
Sociala avgifter	19 480	6 000
Arvode för revision	7 500	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	188 430	177 099
Övriga upplupna kostnader	79 494	87 602
	361 611	304 487

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 586 000	32 586 000
	32 586 000	32 586 000

Lund den 8/3 2020



Tord Berglund
Ordförande



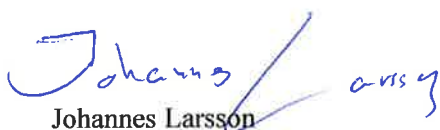
Annika Ralsmark



Dan Persson




Eva Fredriksson



Johannes Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2020



Peter Polfeldt
Revisor