

Årsredovisning
för
Brf Vipemöllan 4

769611-8533

Räkenskapsåret

2020

KV
R
BUP

Styrelsen för Brf Vipemöllan 4, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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:

5 st	2 rum och kök
1 st	2,5 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 1 429 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.

JL

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.
- Ownit avseende bredband (100/100) inklusive IP-telefoni.
- Centralt elabonnemang hos Din El, lägenheterna behöver ej teckna enskilda abonnemang.
- Lunds kommun, renhållningsarbeten.
- 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 518 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 29 967 775 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2020 haft följande sammansättning:

Tord Berglund	ordförande
Annika Ralsmark	ledamot
Dan Persson	ledamot
Johannes Larsson	ledamot
Roy Norberg	ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden samt årsstämma.

Revisor

Peter Polfeldt

JL

*RN
AR
B
DMP*

Valberedning

Teresa Gerber Sammankallande
Anders Hallberg

Samfälligheten

Dan Persson Ordinarie ledamot
Annika Ralsmark Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nu är det dags att summera 2020 som har varit ett högst annorlunda år. Pandemin, Covid-19, slog till med full kraft i början av året och myndigheternas rekommendationer var att vi skulle hålla avstånd till varandra och inte träffa någon om vi kände med symtom på sjukdom. När pandemin bröt ut hörde medlemmar av sig till styrelsen om att de var villiga att handla och hämta medicin till de grannar som skulle isolera sig. Detta fina initiativ spreds till samtliga medlemmar. Pandemin har även inneburit att vi inte har kunnat avhålla våra trevliga möten på Thulehem. Därför anordnade vi en Coronasäker parkfest i början av september som blev mycket uppskattad. De som inte kunde närvara fick en enkel måltid levererad utanför sin lägenhetsdörr.

Stämman avhölls Corona-säkert utomhus i Äppelunden med rekommendationer till medlemmarna att helst avhålla sig från att personligen närvara på grund av pandemin. Men styrelsen var även tydlig med att varje medlem har laglig rätt att närvara vid stämman själv eller genom ett ombud. Medlemmarna rekommenderades istället att poströsta på de punkter som presenterades i kallelsen.

Under året har styrelsen gjort en upphandling avseende tvätt av våra fasader. När detta blev klart köpte vi in nya trädgårdsmöbler som placerades utanför hus 113.

Under verksamhetsåret har avsevärd tid lagts på att följa nybyggnationen i Vipeholmsparken. Det har visat sig, att befintligt staket mellan våra fastigheter inte var satt i tomtgräns. Efter ett antal möten med JM beslöts att staketet skulle tas upp och återsättas i tomtgränsen. Buskar som berördes, skulle tas upp och återplanteras när staketet var rätt placerat.

Säkerheten på hus 113 har förstärkts med en rörelsestyrd lampa på baksidan av fastigheten.

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 ekonomigrupp inom styrelsen har arbetat med placeringar av föreningens lån. Nytt avtal har tecknats med SHB till en ränta på f n 0,7 %.

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 på 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 4 BRF föreningar och från radhusen. Tyvärr har en fördröjning av arbetsgruppens redovisning uppkommit.

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

OL

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 medlemmar. En överlåtelse har skett under året (föregående år: 0 st). Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 088	2 203	2 166	2 182
Resultat efter finansiella poster	-689	-404	-860	-760
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årets resultat exkl avskrivningar	254	539	68	168
Fastighetslån/kvm (kr)	8 224	8 292	8 361	8 389
Årsavgifter/kvm (kr)	518	546	546	546

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	305 429	-2 359 862	-404 125	83 405 442
Disposition av föregående års resultat:			138 000	-542 125	404 125	0
Årets resultat					-689 024	-689 024
Belopp vid årets utgång	56 888 494	28 975 506	443 429	-2 901 987	-689 024	82 716 418

JL

AR^{KV} B
DMP

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 901 987
årets förlust	-689 024
	-3 591 011
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 000
i ny räkning överföres	-3 729 011
	-3 591 011

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

JL

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 088 188	2 202 567
Summa rörelseintäkter		2 088 188	2 202 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 317 804	-1 189 019
Fastighetsavgift		-57 160	-55 080
Övriga externa kostnader	4	-103 707	-114 058
Personalkostnader	5	-114 526	-111 772
Avskrivningar		-942 766	-942 766
Summa rörelsekostnader		-2 535 962	-2 412 695
Rörelseresultat		-447 774	-210 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		458	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 708	-194 140
Summa finansiella poster		-241 250	-193 997
Resultat efter finansiella poster		-689 024	-404 125
Årets resultat		-689 024	-404 125

OC

RN B
ATR dmp

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	77 352 953	78 264 386
Mark		34 200 000	34 200 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	274 167	305 500
Summa materiella anläggningstillgångar		111 827 120	112 769 886

Summa anläggningstillgångar

111 827 120 **112 769 886**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	671 815	652 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 430	67 901
Summa kortfristiga fordringar		741 245	720 396

Kassa och bank

Kassa och bank		967 589	987 516
Summa kassa och bank		967 589	987 516
Summa omsättningstillgångar		1 708 834	1 707 912

SUMMA TILLGÅNGAR

113 535 954 **114 477 798**

JL

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		56 888 494	56 888 494
Upplåtelseavgifter		28 975 506	28 975 506
Fond för yttre underhåll		443 429	305 429
Summa bundet eget kapital		86 307 429	86 169 429

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 901 987	-2 359 862
Årets resultat		-689 024	-404 125
Summa fritt eget kapital		-3 591 011	-2 763 987
Summa eget kapital		82 716 418	83 405 442

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	30 217 775
Summa långfristiga skulder		0	30 217 775

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 967 775	0
Leverantörsskulder		55 896	95 660
Skatteskulder		112 240	108 560
Övriga skulder		288 750	288 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	394 876	361 611
Summa kortfristiga skulder		30 819 537	854 581

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

113 535 954 114 477 798

JL

RD
AR
B
dmp

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-689 024	-404 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		942 766	942 766
Förändring skatteskuld/fordran		1 884	1 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		255 626	540 246
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	29 144
Förändring av kortfristiga fordringar		31 614	-35 810
Förändring av leverantörsskulder		-39 764	-186 393
Förändring av kortfristiga skulder		33 265	345 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten		280 741	693 061
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-13 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-13 992
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	-250 000
Årets kassaflöde		30 741	429 069
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 550 719	1 121 650
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 581 460	1 550 719

JL

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.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmepump	15 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter	1 889 352	1 988 772
El	143 176	152 925
Övernattnings-/gästlägenhet	13 000	18 600
Övriga objekt	42 660	42 270
	2 088 188	2 202 567

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städkostnader	62 356	43 016
Serviceavtal	0	6 500
Hisskostnader	18 555	12 240
Gemensamhetsanläggning	202 400	202 400
Reparationer	47 185	44 006
Hissreparationer	11 194	15 137
Trädgård och utemiljö	0	795
Planerat underhåll	268 963	103 480
El	319 074	377 137
Värme	72 469	93 055
Vatten och avlopp	77 649	69 388
Avfallshantering	37 817	38 748

JL

EV
AR
B
DMP

Försäkringskostnader	29 380	27 267
Trivselåtgärder	1 142	429
Kabel-TV	87 158	86 596
Bredband	66 720	66 720
Förbrukningsinventarier	11 963	149
Förbrukningsmaterial	3 779	1 956
	1 317 804	1 189 019

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	6 440	9 174
Hemsida	2 110	3 020
Porto	411	839
Föreningsgemensamma kostnader	9 464	27 251
Revisionsarvode	5 000	6 250
Ekonomisk förvaltning	58 624	56 876
Bankkostnader	1 250	1 250
Medlems-/föreningsavgifter	5 310	5 210
Gåvor	11 800	0
Övriga poster	3 298	4 188
	103 707	114 058

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	93 800	86 800
Arvoden valberedning	3 400	1 990
Övriga arvoden	2 100	1 800
Sociala avgifter på arvoden	15 122	21 182
Bilersättning, skattefri	104	0
	114 526	111 772

JL

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 502 841	84 199 825
Inköp	0	13 992
Omklassificeringar	0	289 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 502 841	84 502 841
Ingående avskrivningar	-6 238 455	-5 327 022
Årets avskrivningar	-911 433	-911 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 149 888	-6 238 455
Utgående redovisat värde	77 352 953	78 264 386
Taxeringsvärden bostadshus och garagebyggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	66 400 000	66 400 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	470 000	470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 000	470 000
Ingående avskrivningar	-164 500	-133 167
Årets avskrivningar	-31 333	-31 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 833	-164 500
Utgående redovisat värde	274 167	305 500

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	55 274	53 478
Avräkningskonto förvaltare	613 870	563 203
Fordran, elintäkt	0	35 813
Fordran, KONE	2 671	0
	671 815	652 494

JL

KNO
AR B
timp

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Moderna Försäkringar	9 952	9 477
Telia	583	0
Com Hem	21 889	21 778
Ownit Broadband	16 680	16 680
Fastum	14 906	14 656
Bostadsrätterna	5 420	5 310
	69 430	67 901

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,70	2021-06-22	29 967 775	30 217 775
			29 967 775	30 217 775
Kortfristig del av långfristig skuld			-29 967 775	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 29 967 775 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	5 244	4 707
Styrelsearvoden	62 300	62 000
Sociala avgifter	19 574	19 480
Arvode för revision	6 250	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	204 126	188 430
Övriga upplupna kostnader	97 382	79 494
	394 876	361 611

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 586 000	32 586 000
	32 586 000	32 586 000

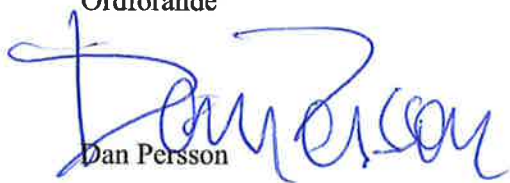
Lund 2021- -



Tord Berglund
Ordförande



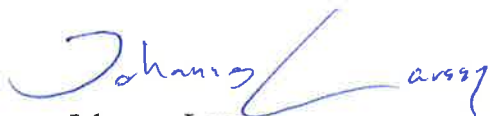
Annika Ralsmark



Dan Persson

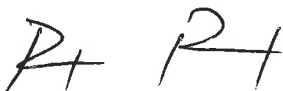


Roy Norberg



Johannes Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 -20



Peter Polfeldt
Revisor

