

Årsredovisning

för

Brf Vipemöllan 4

769611-8533

Räkenskapsåret

2021



000216 - 9900241990007180200004

Styrelsen för Brf Vipemöllan 4, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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. På fastigheten finns det även en byggnad med miljöhus och sex förråd. 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 1 459 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.



000217 - 180024196000180300005

JL
AC
T.M.P.N.

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 Tele2, 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 den 26 maj 2021 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.

JL
AR
RM.
Dnp



000218 - 2800241980000180400009

Revisor

Joakim Sandström

Valberedning

Teresa Gerber sammankallande
Anders Hallberg

Samfälligheten

Dan Persson ordinarie ledamot
Annika Ralsmark suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nu är det dags att summera 2021 som har varit ännu ett högst annorlunda år. Pandemin, Covid-19, har behållit sitt järngrepp om samhället och myndigheternas rekommendationer har fortsatt varit att vi skulle hålla avstånd från varandra och inte träffa någon om vi kände av symtom på sjukdom.

Stämman avhölls på Corona-säkert utomhus i paviljongen utanför hus 105 i Vipeholmsparken. Rekommendationer till medlemmarna var även detta år 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 rekommenderas istället att poströsta på de punkter som presenterades i kallelsen.

En enkel måltid serverades till de medlemmar som anmält att de önskade närvara vid stämman, men det delades även ut mat till de som ansåg sig förhindrade att närvara fysiskt.

Under förra verksamhetsåret, dvs 2020, hade styrelsen uppmärksammat att vår värmepump ute vid garagen inte levererade den energi som den hade gjort under tidigare år. Garantitiden hade passerats och vår avtalspart Skånska Energi (SE), var inte intresserade av att lyssna på våra klagomål. Därför tillskrevs koncernledningen och underrättades om situationen vilket då resulterade i att SE lyssnade på oss och tog sig an problemet. Vid deras besök kunde konstateras att anläggningen var felbyggd. SE tog sitt fulla ansvar och har under verksamhetsåret byggt om anläggningen.

Styrelsen har, liksom tidigare år, arbetat starkt decentraliserat. Ledamöter har haft egna ansvarsområden att bevaka och ansvara för.

Enskilda medlemmar har medverkat och tillfört stor kompetens.

En "laddgrupp" har bildats i föreningen med syfte att presentera ett förslag under 2022 angående el-bilsladdning inom vår förening.

En annan grupp, "blomstergrupp", har bildats med syfte att köpa in blommor som förgyller föreningens del av parken.

En ekonomigrupp inom styrelsen har arbetat med placeringar av föreningens lån. Nuvarande avtal med SHB löper med en ränta på f n 0,64 %.

Pågående projekt:

Laddstolpar till eldrivna fordon
Solcellsanläggning
Fönsterproblem



000219 - 380024196000180500003

JL
AR
RW

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 medlemmar. Tre överlåtelser har skett under året (föregående år: 1 st). Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 134	2 088	2 203	2 166
Resultat efter finansiella poster	-616	-689	-404	-860
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årets resultat exkl avskrivningar	327	254	539	68
Fastighetslån/kvm (kr)	8 224	8 224	8 292	8 361
Årsavgifter/kvm (kr)	518	518	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- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 888 494	28 975 506	443 429	-2 901 987	-689 024	82 716 418
Disposition av föregående års resultat:			138 000	-827 024	689 024	0
Årets resultat					-616 077	-616 077
Belopp vid årets utgång	56 888 494	28 975 506	581 429	-3 729 011	-616 077	82 100 341

JL
Dip AR
RV



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 729 011
årets förlust	-616 077
	-4 345 088

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 000
i ny räkning överföres	-4 483 088
	-4 345 088

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.



000221 - 5600241960000180700001

OL
TAP AIC
RAU

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 133 754	2 088 188
Summa rörelseintäkter		2 133 754	2 088 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 317 236	-1 317 804
Fastighetsavgift		-58 360	-57 160
Övriga externa kostnader	4	-114 962	-103 707
Personalkostnader	5	-118 390	-114 526
Avskrivningar		-942 766	-942 766
Summa rörelsekostnader		-2 551 714	-2 535 962
Rörelseresultat		-417 960	-447 774
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 983	458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 099	-241 708
Summa finansiella poster		-198 116	-241 250
Resultat efter finansiella poster		-616 077	-689 024
Årets resultat		-616 077	-689 024



000222 - 6800241960000180800005

JL
AR
MERN

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	76 441 520	77 352 953
Mark		34 200 000	34 200 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	242 834	274 167
Summa materiella anläggningstillgångar		110 884 354	111 827 120
Summa anläggningstillgångar		110 884 354	111 827 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	495 853	671 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	71 190	69 430
Summa kortfristiga fordringar		567 042	741 245
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 522 441	967 589
Summa kassa och bank		1 522 441	967 589
Summa omsättningstillgångar		2 089 483	1 708 834
SUMMA TILLGÅNGAR		112 973 837	113 535 954



JL
AK
RN

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

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		581 429	443 429
Summa bundet eget kapital		86 445 429	86 307 429

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 729 011	-2 901 987
Årets resultat		-616 077	-689 024
Summa fritt eget kapital		-4 345 088	-3 591 011
Summa eget kapital		82 100 341	82 716 418

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 967 775	29 967 775
Leverantörsskulder		95 773	55 896
Skatteskulder		62 470	112 240
Övriga skulder		292 750	288 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	454 728	394 876
Summa kortfristiga skulder		30 873 496	30 819 537

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

112 973 837

113 535 954



JL
AR
RN.

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-616 077	-689 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	942 766	942 766
Förändring skatteskuld/fordran	-51 850	1 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	274 839	255 626
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	911	31 614
Förändring av leverantörsskulder	39 877	-39 764
Förändring av kortfristiga skulder	63 852	33 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379 479	280 741
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	0	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-250 000
Årets kassaflöde	379 479	30 741
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 581 460	1 550 719
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 960 939	1 581 460



000225 - 9600241960000181100006

JL
LIVAR
RU

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 (säkerhetsdörrar)	20 år
Värmepump	15 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Årsavgifter	1 889 352	1 889 352
El	184 874	143 176
Övernattnings-/gästlägenhet	16 800	13 000
Övriga objekt	42 728	42 660
	2 133 754	2 088 188

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Städkostnader	47 956	62 356
Hisskostnader	14 033	18 555
Gemensamhetsanläggning	202 400	202 400
Reparationer	52 700	47 185
Hissreparationer	1 560	11 194
Trädgård och utemiljö	745	0
Planerat underhåll	0	268 963
El	462 331	319 074
Värme	223 332	72 469
Vatten och avlopp	84 049	77 649
Avfallshantering	39 278	37 817
Försäkringskostnader	30 849	29 380
Trivselåtgärder	520	1 142
Kabel-TV	87 573	87 158
Bredband	66 720	66 720



OL
AR
LPRW.

Förbrukningsinventarier	275	11 963
Förbrukningsmaterial	2 915	3 779
	1 317 236	1 317 804

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	12 206	6 440
Hemsida	2 215	2 110
Porto	613	411
Föreningsgemensamma kostnader	15 665	9 464
Revisionsarvode	7 500	5 000
Ekonomisk förvaltning	64 499	58 624
Bankkostnader	1 250	1 250
Medlems-/föreningsavgifter	5 420	5 310
Gåvor	549	11 800
Övriga poster	5 045	3 298
	114 962	103 707

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	95 783	93 800
Arvoden valberedning	3 400	3 400
Övriga arvoden	2 100	2 100
Sociala avgifter på arvoden	15 257	15 122
Bilersättning, skattefri	1 850	104
	118 390	114 526

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 502 841	84 502 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 502 841	84 502 841
Ingående avskrivningar	-7 149 888	-6 238 455
Årets avskrivningar	-911 433	-911 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 061 321	-7 149 888
Utgående redovisat värde	76 441 520	77 352 953
Taxeringsvärden bostadshus och garagebyggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	66 400 000	66 400 000



JL
LAPAR
RA.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	470 000	470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 000	470 000
Ingående avskrivningar	-195 833	-164 500
Årets avskrivningar	-31 333	-31 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 166	-195 833
Utgående redovisat värde	242 834	274 167

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	57 354	55 274
Avräkningskonto förvaltare	438 499	613 870
Fordran, KONE	0	2 671
	495 853	671 815

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Moderna Försäkringar	10 449	9 952
Telia	964	583
Tele2	22 086	21 889
Ownit Broadband	16 680	16 680
Fastum	15 531	14 906
Bostadsrätterna	5 480	5 420
	71 190	69 430

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,64	2022-06-22	29 967 775	29 967 775
			29 967 775	29 967 775
Kortfristig del av långfristig skuld			-29 967 775	-29 967 775

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

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 29 967 775 kronor



000228 - 380024198000181400005

JL
AR
Dyan.

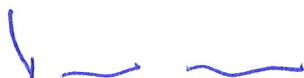
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	4 795	5 244
Styrelsearvoden	63 233	62 300
Sociala avgifter	19 867	19 574
Arvode för revision	7 500	6 250
Förutbetalda avgifter och hyror	202 141	204 126
Övriga upplupna kostnader	157 192	97 382
	454 728	394 876

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	32 586 000	32 586 000
	32 586 000	32 586 000

Lund 2022-02-26



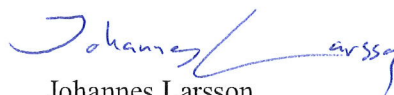
Tord Berglund
Ordförande



Annika Ralsmark



Dan Persson

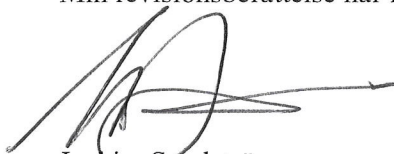


Johannes Larsson



Roy Norberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-16



Joakim Sandström
Revisor



000229 - 4800241960000181510008