



# Årsredovisning 2023



## Brf Vipemöllan 4

Org nr 769611-8533

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

VK RV AR  
JL Dmp

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Vipemöllan, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. 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 Trygg-Hansa 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, lekplatsen med utrustning, bänkar, grönområden, ledningar för kallvatten m.m. Föreningens andel är 40/147.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 89 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 67 000 tkr och markvärdet är 22 400 tkr. Värdeåret är 2007.

KN AR  
VK DMP tel  
JC

#### 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 (1000/1000) 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.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag med 201 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 11 april 2023 haft följande sammansättning:

Eva Attvall	ordförande
Annika Ralsmark	ledamot
Dan Persson	ledamot
Johannes Larsson	ledamot
Roy Norberg	ledamot
Vladimir Kosovic	ledamot
Stefan Hult	suppleant

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

VK DWA  
JL

Revisor

Joakim Sandström

Valberedning

Teresa Gerber                      sammankallande  
Anders Hallberg

Samfälligheten

Dan Persson                      ordinarie ledamot  
Annika Ralsmark                suppleant

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsstämman hölls den 11 april. Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningen har också haft ett informationsmöte den 12 december.

Årsavgifterna

Medlemmarna i föreningen har under lång tid, haft förmånen att ha låga avgifter i förhållande till liknande föreningar. På grund av inflation, höjda kostnader för räntor, värme, vatten med mera har avgifterna höjts. Föreningen har under räkenskapsåret höjt årsavgiften två gånger, 1 april med 5% och med 10% 1 juli. Föreningen har beslutat utöver detta höja avgiften med ytterligare 20% från och med 1 januari 2024. Dessa höjningar är de första som genomförs sedan föreningen bildades. Föreningen har sedan dess bildande sänkt avgiften med 25%. Den sammanlagda avgiftshöjningen från och med 1 januari 2024 blir då 10% sen 2007.

Debitering av el har sänkts från 3,75 till 2,50 inklusive moms från och med 1 juli. Föreningen har erhållit el-stöd som till viss del fördelats till medlemmarna.

Laddinfrastruktur

Installation av laddboxar (34 st i garage och 6 st p-platser) färdigställdes under första kvartalet. Driften fungerar bra och avläsning av förbrukningen sker via Zaptec portalen av styrelsen. Vi har erhållit bidraget från Naturvårdsverket, 50 % av kostnaden exklusive moms, 510.360 kr.

Styrelsens arbete

Styrelsen har, liksom tidigare år, arbetat starkt decentraliserat. Vi har varit 6 ledamöter och 1 suppleant i styrelsen, alla med olika kompetenser. Vi arbetar med olika ansvarsområden.

Pågående projekt

Målning av garage och murar samt fasadtvätt av gröna partier, kommer att genomföra under 2024.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 57 medlemmar. 3 överlåtelse har skett under året (föregående år: 1 st). Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

JL RV.  
VK AR

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 337	2 115	2 134	2 088
Resultat efter finansiella poster	-1 258	-991	-616	-689
Soliditet (%)	71	72	73	73
Årets resultat exkl avskrivningar	-264	-48	327	254
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	565	518	518	518
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 498	8 224	8 224	8 224
Sparande per kvm (kr/kvm)	-72	11	90	143
Räntekänslighet (%)	15	16	16	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	170	235	211	129
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	89	95	97

#### 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.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

AB  
VK JC RN.

### Förändringar i 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	719 429	-4 483 088	-990 689	81 109 652
Disposition av föregående års resultat:			201 000	-1 191 689	990 689	0
Årets resultat					-1 257 837	-1 257 837
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 888 494</b>	<b>28 975 506</b>	<b>920 429</b>	<b>-5 674 777</b>	<b>-1 257 837</b>	<b>79 851 815</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 674 777
årets förlust	-1 257 837
	<b>-6 932 614</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	201 000
i ny räkning överföres	-7 133 614
	<b>-6 932 614</b>

### Upplysning om förlust

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.

VK  
JC  
Dmp.  
RU  
AR  
ET

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 337 151	2 114 595
Övriga rörelseintäkter		203 586	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 540 737</b>	<b>2 114 595</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 250 858	-1 487 730
Fastighetsavgift		-63 560	-60 760
Övriga externa kostnader	4	-132 104	-150 876
Personalkostnader	5	-118 485	-118 525
Avskrivningar		-993 802	-942 766
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 558 810</b>	<b>-2 760 657</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 072</b>	<b>-646 062</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 328	10 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 261 093	-355 610
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 239 765</b>	<b>-344 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 257 837</b>	<b>-990 689</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 257 837</b>	<b>-990 689</b>

VK Dmp  
94  
JK



## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	6	75 077 983	75 530 087
Mark		34 200 000	34 200 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	180 168	211 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 458 151</b>	<b>109 941 588</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**109 458 151                      109 941 588**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	8	778 951	494 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 230	68 207
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>855 181</b>	<b>562 716</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 411 428	1 519 660
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 411 428</b>	<b>1 519 660</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 266 608</b>	<b>2 082 376</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**111 724 760                      112 023 964**

VK    Dmp    Ed.  
JK    RN    AR

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 888 494	56 888 494
Upplåtelseavgifter		28 975 506	28 975 506
Fond för yttre underhåll		920 429	719 429
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 784 429</b>	<b>86 583 429</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 674 777	-4 483 088
Årets resultat		-1 257 837	-990 689
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 932 614</b>	<b>-5 473 777</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 851 815</b>	<b>81 109 652</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 967 775	29 967 775
Leverantörsskulder		103 346	102 581
Skatteskulder		7 708	7 272
Övriga skulder		273 723	288 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	520 393	547 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 872 945</b>	<b>30 914 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 724 760</b>	<b>112 023 964</b>

VK Dimp.  
JK GA

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 257 837	-990 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	993 802	942 766
Förändring skatteskuld/fordran	-192 204	1 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-456 239</b>	<b>-45 961</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-250 945	2 970
Förändring av leverantörsskulder	765	6 808
Förändring av kortfristiga skulder	-42 568	89 206
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-748 987</b>	<b>53 023</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i laddstolpar	-510 365	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-510 365</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av kortfristiga skulder	1 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-259 352</b>	<b>53 023</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 013 962	1 960 939
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>1 754 610</b>	<b>2 013 962</b>

VK  
JC  
Dmp  
RK  
AR  
TA

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar (säkerhetsdörrar)	20 år
Värmepump	15 år
Laddstolpar	10 år

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter	2 059 320	1 889 352
El	207 674	168 527
Övernattnings-/gästlägenhet	23 963	13 200
Övriga objekt	46 195	43 516
	<b>2 337 152</b>	<b>2 114 595</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	4 404	671
Städkostnader	56 778	50 136
Serviceavtal	10 938	0
Hisskostnader	21 776	25 632
Besiktningkostnader	12 064	0
Gemensamhetsanläggning	214 560	202 400
Reparationer	61 511	12 523
Hissreparationer	10 181	5 462
Planerat underhåll	0	87 625
El	480 304	674 807
Värme	52 815	97 628
Vatten och avlopp	93 453	83 163
Avfallshantering	46 097	39 114
Försäkringskostnader	37 043	32 392
Kabel-TV	91 530	88 424
Bredband	51 120	66 720
Förbrukningsinventarier	1 490	4 502
Förbrukningsmaterial	4 796	16 531
	<b>1 250 860</b>	<b>1 487 730</b>

VK  
JC  
DWP  
ED

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	17 540	13 264
Hemsida	2 495	2 470
Porto	605	515
Föreningsgemensamma kostnader	19 260	44 706
Revisionsarvode	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	73 708	62 124
Bankkostnader	1 250	1 250
Medlems-/föreningsavgifter	5 560	5 480
Gåvor	0	520
Övriga poster	4 187	13 047
	<b>132 105</b>	<b>150 876</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	97 297	96 600
Arvoden valberedning	1 800	1 050
Övriga arvoden	2 200	1 285
Sociala avgifter på arvoden	17 188	17 000
Bilersättning, skattefri	0	2 590
	<b>118 485</b>	<b>118 525</b>

#### Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 502 841	84 502 841
Inköp	510 365	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 013 206</b>	<b>84 502 841</b>
Ingående avskrivningar	-8 972 754	-8 061 321
Årets avskrivningar	-962 469	-911 433
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 935 223</b>	<b>-8 972 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 077 983</b>	<b>75 530 087</b>
Taxeringsvärden bostadshus och garagebyggnader	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	<b>89 400 000</b>	<b>89 400 000</b>

VK Dnr  
JK RU AR

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	470 000	470 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>470 000</b>	<b>470 000</b>
Ingående avskrivningar	-258 499	-227 166
Årets avskrivningar	-31 333	-31 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-289 832</b>	<b>-258 499</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>180 168</b>	<b>211 501</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	192 834	194
Skattefordran moms	242 935	0
Avräkningskonto förvaltare	343 182	494 303
Fordran bankavgift	0	12
<b>778 951</b>	<b>494 509</b>	

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	13 036	10 971
Telia	1 638	1 014
Tele2	23 303	22 813
Ownit Broadband	13 080	11 880
Fastum	16 478	15 969
Bostadsrätterna	5 560	5 560
Serviceavtal	3 135	0
<b>76 230</b>	<b>68 207</b>	

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,780	2024-03-22	29 967 775	29 967 775
Stadshypotek	4,780	2024-01-15	1 000 000	0
			<b>30 967 775</b>	<b>29 967 775</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 967 775	-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: 30 967 775 kronor

Dmp  
VK  
GL  
JL

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	42 056	21 177
Styrelsearvoden	105 000	104 303
Sociala avgifter	28 003	27 819
Arvode för revision	7 500	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	239 109	207 379
Övriga upplupna kostnader	98 725	179 756
	<b>520 393</b>	<b>547 934</b>


**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	32 586 000	32 586 000
	<b>32 586 000</b>	<b>32 586 000</b>

Lund 19/3 2024



Eva Attvall  
Ordförande



Annika Ralsmark



Dan Persson



Johannes Larsson



Roy Norberg



Vladimir Kosovic

Min revisionsberättelse har lämnats

  
Joakim Sandström  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vipemöllan 4 org.nr (769611-8533)

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vipemöllan 4 för år 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vipemöllan 4 för år 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 25/3 2024

Joakim Sandström  
Revisor