

ÅRSREDOVISNING avseende verksamheten år 2019 för Bostadsrättsföreningen VIPAN i Kristianstad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vipan i Kristianstad får härmed avge följande berättelse över verksamheten år 2019:

1. Förvaltningsberättelse

1.1 Föreningens syfte

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vipan 13 och Vipan 14 i Kristianstad innehållande 48 bostadsrätter. I förvaltningen ingår uthyrning av 27 parkeringsplatser, 13 garage, två källarförråd och en affärslokal.

1.2 Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2019-04-25 i f d Soldathemmet, Elmetorpsvägen.

1.3 Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Rolf Gustafsson (tillika fastighetsansvarig)
Sekreterare	Karin Henriksson
Kassör	Leif Granéli
Ledamot	Kerstin Nilsson (tillika administrator)
Revisorer	Johan Törnqvist med Tony Svensson som ersättare
Föreningens revisor	Johanna Bryhagen
Revisorssuppleant	Eva Wallentin (tillika sammankallande i trädgrundsgruppen)

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten under 2019 varav ett konstituerande.

Styrelsens årliga besiktning enligt stadgarna ägde rum 2019-06-13.

Styrelsen har genomfört överlåtelse av lägenhet 102, 107, 109, 110, 111, 116, 119, 120, 211, 217, 219.

1.4 Personal

Föreningen har under året haft anställd *Ann-Jeanette Johansson* som lokalvårdare.

För fastighetsskötseln har f:a *Jörgens Bonnaservice* svarat enligt upprättat avtal.

1.5 Fastigheternas tillstånd

Alla större renoveringsarbeten är genomförda – fönster, balkonger, stammar och tak.

OVK är genomförd och PCB, radon och energiförbrukning är kontrollerat enligt lag.

1.6 Investeringar och underhåll

F.d. Näsbyalongen har renoverats och är på nytt uthyrd som lokal för Thai-massage.

Takplåtar runt fönster 3 vån. är nymålade Hus A, B o C

Ny energideklaration utförs i Maj 2020.

Vattenfiltren (kallvatten och varmvatten) har genomgått och servats.

1.7 Föreningens ekonomi i stort

Fastigheterna är belånade under taxeringsvärdet. Lånen är bundna till en förmånlig ränta. (3 lån med en snittränta på 1.33 %) Lånen uppgår till 2.484:-/Kvm.

Avsättning görs till "Fastighetens reparationsfond" med 2 % av byggnadernas taxeringsvärde, högst 400.000:- kronor.

Avskrivningar i övrigt sker enl plan. Resultatutvecklingen har varit tillfredsställande och något behov av avgiftshöjningar föreligger för närvarande inte. Årsavgiften är f n 618:-/kvm.

2. Resultatrapport och förslag till dispositioner)

Resultaträkning för år 2019 framgår av sida 3.

Styrelsen föreslår, att från "Fastighetens reparationsfond" överföres 273.188:- kronor för att täcka kostnaderna för planerat underhåll 2019. Den löpande verksamheten 2019 visar då ett överskott på kr 596.786:50. Av detta avsättes Kr 400.000:- till "Fastighetens reparationsfond" som därefter uppgår till kr 943.657:- . Resterande del av överskottet – kronor 196.786:50 överföres till "Balanserade vinstmedel", som därefter uppgår till kronor 1.736.988:30.

3. Balansrapport

Balansräkning för år 2019 framgår av sida 4 och 5.

4. Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper framgår av sida 6-8.

5. Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2.008.183	1 999.117	2.008.598	2.000.563
Resultat efter finns.poster	323.598	-646.088	370.544	291.155
Soliditet (%)	27	23	29	25

6. Eget kapital

	Medl.insatser	Reservf.	Fast. Repfond	Bal. Resultat	Årets Resultat
Vid årets ing	137.300	95.000	1.561.514	1.441.621	-646.088
Disp föreg års resultat			- 744.669	98.581	646.088
Årets resultat					323.598
	137.300	95.000	816.845	1.540.202	323.598

Brf VIPAN i Kristianstad

738200-0409

Resultaträkning	Not	2019	2018
<i>Rörelsens Intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 008 183	1 999 117
Summa Rörelseintäkter		2 008 183	1 999 117
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-1 164 541	-2 110 213
Personalkostnader	3	-164 411	-178 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 700	-249 700
Summa rörelsekostnader		-1 577 652	- 2 538 580
Rörelseresultat		430 531	-539 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 933	-106 625
Summa Finansiella poster		-106 933	-106 625
Resultat före skatt		323 598	-646 088
Årets Resultat		323 598	-646 088

Brf VIPAN i Kristianstad

738200-0409

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader o Mark	4	10 161 285	10 409 985
Summa anläggningstillgångar		10 161 285	10 409 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga Fordringar		20 686	43 429
Förutbetalda kostn/Uppl Int		21 423	20 934
Summa Kortfristiga fordringar		42 109	64 363
Kortfristiga placeringar			
Kassa o Bank		682 735	602 584
Summa Kassa o Bank		682 735	602 584
Summa omsättningstillgångar		724 844	666 947
Summa Tillgångar		10 886 129	11 076 932
EGET KAPITAL o SKULDER			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 300	137 300
Reservfond		95 000	95 000
Fastighetens reparationsfond		816 845	1 561 514
Summa Bundet Eget Kapital		1 049 145	1 793 814
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		1 540 201	1 441 621
Årets resultat		323 598	-646 088
Summa Fritt Eget Kapital		1 863 799	795 533
Summa Eget Kapital		2 912 944	2 589 347

Brf VIPAN i Kristianstad

738200-0409

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Långfristiga Skulder</i>	5		
Hypotekslån		7 175 000	7 675 000
Summa Långfristiga Skulder		7 175 000	7 675 000
 <i>Kortfristiga Skulder</i>			
Amorteringsdel av Hypotekslån		500 000	500 000
Leverantörsskulder		65 920	72 097
Skatteskulder		3 634	1 493
Övriga Kortfristiga Skulder		63 899	72 190
Upplupna kostn/Förutbet intäkter		164 732	166 805
Summa Kortfristiga Skulder		798 185	812 585
 Summa Eget Kapital o Skulder		10 886 129	11 076 932

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna Upplysningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter o kostnader men före skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader 67 år

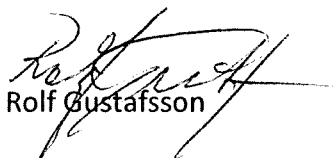
1. Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 927 107	1 925 324
Hysesintäkter	61 133	70 995
Överlåtelse/pantavgifter	15 843	2 798
Öv riga intäkter	4 100	
Summa Intäkter	2 008 183	1 999 117

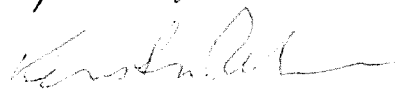
2. Övriga Externa kostnader	2019	2018
El V o A, Renhållning	219 547	207 996
Underhållsreparationskostnader	37 060	56 333
Fastighetsservice	69 313	75 000
KabelTVavgifter	83 742	82 953
Övriga Driftskostnader Fastighet	16 094	19 521
Försäkringar	50 766	40 556
Fastighetsavgifter	71 658	70 497
Periodiskt underhåll enl pan	273 188	1 144 669
Fjärrvärmekostnader	306 478	369 431
Övriga förvaltningskostnader	36 695	43 257
Summa Externa Kostnader	1 164 541	2 110 213

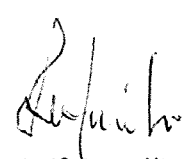
3. Anställda och Personalkostnader		2019	2018
Medeltalet anställda			
Kvinnor		1	1
Löner, ersättningar och sociala kostnader			
Löner och andra ersättningar till styrelse		87 425	99 029
Löner och andra ersättningar till anställda		48 196	48 120
Pensionskostnader övriga anställda		2 388	2 252
Övriga sociala kostnader		25 402	29 266
Övriga personalkostnader		1 000	0
Summa Personalkostnader		164 411	178 667
4. Byggnader o Mark			
Ingående anskaffningsvärden		16 903 955	16 903 955
Inköp		0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		16 903 955	16 903 955
Ingående avskrivningar		6 493 970	6 244 270
Årets avskrivningar		248 700	249 700
Utgående ackumulerade avskrivningar		6 742 670	6 493 970
Utgående redovisade värden		10 161 285	10 409 985
Taxeringsvärden	Mark	9 733 000	8 879 000
	Byggnader	22 949 000	19 659 000
Summa Taxeringsvärden		32 682 000	28 538 000

6. Långfristiga Skulder	2019	2018
Förfaller senare än 1 år och tidigare än 5 år efter Balansdagen		
Stadshypotak	7 175 000	7 675 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	11 025 000	11 025 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Kristianstad 2020-05-23


Rolf Gustafsson


Kerstin Nilsson


Leif Granéli


Karin Henriksson

Våra revisionsberättelser har avgivits 27/6 2020


Johan Törnqvist
Auktoriserad revisor