

Brf Vipan
org nr 738800-1039

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vipan 7 i Simrishamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18. Vid stämman deltog 11 st, varav 9 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Vipan 7 byggdes 1957-1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus med 18 lägenheter i varje hus, med adresserna Linnégatan 3A-3B samt Linnégatan 5A-5B.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt under året.

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	1 661	1 664	1 577
Rörelseresultat tkr	132	63	167
Res efter finansiella poster tkr	68	-12	72
Balansomslutning tkr	3 045	3 047	3 119

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Under året har entréerna i 3B, 5A och 5B färdigstälts.

Självdagsförstärkare till lgh 2, 12 och 27 har installerats för att förbättra luften där.

Automatiska dörröppnare är nu installerade i samtliga entéer.

Torkskåp till torkrum i 5:an har införskaffats.

Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar skedde under året.

Avsägelse

Inga avsägelse från styrelsen har skett under året.

Ägarförhållanden och medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett, lgh 10, 14, 21, 22, 31, 33 och 35.

Styrelse samt suppleanter

Ann-Christin Bjelk	Ordförande
Claes Simängen	Vice ordförande
Helene McNeilis	Extern sekreterare
MalinMatilda Allberg	Ledamot (vakant)
Karin Strömgren	Suppleant
Nick Frank	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Christin Bjelk, Claes Simängen, Helene McNeilis och Karin Strömgren.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten, varav 1 föreningsstämma, och 7 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen, Ann-Christin Bjelk och Helene McNeilis, i förening.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har ombesörjts av CKW Mark & Fastighets AB.

Revisor

Revisor har varit Bertil Hansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marie Svensson och Gun Persson. Gun Persson flyttade under perioden.

Förväntad framtida utveckling

Likviditeten i föreningen god. För övrigt ter sig framtiden stabil då husen befinner sig i ett förstklassigt skick.

Framtida underhåll

För närvarande vanligt löpande underhåll.

Förslag till vinstdisposition

Årets vinst	68 271,03
Avsatt till yttre fond	0,00
Balanserad vinst/förlust	- 1 306 796,08
Summa:	- 1 238 525,05

Disponeras så att det i ny räkning överföres – 1 238 525,05.

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

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisnings-och värderingsprinciper

Fastigheter

Avskrivningar görs varje år med 1% på byggnadernas- och 5% på mark/inventariernas anskaffningsvärde.

Fastigheten är taxerad till **23 800 000 kr.**

Fordringar

Fordringarna har upptagits till det belopp med vilket de förväntas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Underhållsplan

Avsättning till fond för yttre underhåll har ej skett under året.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättförening Vipan i Simrishamn
org nr 738800-1039

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättförening Vipan i Simrishamn för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Den ¹⁷/4 2020


.....
Bertil Hansson

Brf Vipán
738800-1039

Resultaträkning

Räkenskapsårets början: 2019-01-01

Hela företaget

Period: 2019-01-01--2019-12-31

	NOT	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	1	1 661 276,72	1 664 319,87
Summa intäkter		1 661 276,72	1 664 319,87
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 387 197,69	-1 464 587,06
Fastighetsskatt		-48 132,00	-47 340,00
Avskrivningar	3	-94 425,00	-89 380,00
Summa kostnader		-1 529 754,69	-1 601 307,06
Bruttoresultat		131 522,03	63 012,81
Rörelseresultat		131 522,03	63 012,81
Finansiella poster			
Räntekostnader	4	-63 251,00	-75 360,00
Summa:		-63 251,00	-75 360,00
Res efter finansiella poster		68 271,03	-12 347,19
Skatt		0,00	0,00
Årets resultat		68 271,03	-12 347,19

A.B

O.S

VF

4

Brf Vipan
738800-1039

Balansräkning

Räkenskapsårets början: 2019-01-01

Hela företaget

Period: 2019-01-01--2019-12-31

	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anl tillgångar</u>			
Byggnader, mark och	3,5	2 245 953,18	2 122 469,18
markanläggningar		<u>2 245 953,18</u>	<u>2 122 469,18</u>
Summa anl tillgångar		2 245 953,18	2 122 469,18
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övr kortfr fordringar	6	30 794,00	23 701,00
Förutbet kostn/	7	18 901,67	14 732,67
upplupna intäkter		<u>49 695,67</u>	<u>38 433,67</u>
Kassa/Bank	8	749 966,34	886 123,85
Summa oms tillgångar		<u>749 966,34</u>	<u>886 123,85</u>
SUMMA TILL- GÅNGAR		3 045 615,19	3 047 026,70

A.B
C.S
NP

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	NOT	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	10	123 020,00	123 020,00
Medlemsavgifter		14 630,00	15 620,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust	10	-1 306 796,08	-1 290 684,89
Årets resultat		68 271,03	-12 347,19
Avsättning yttre fond		0,00	0,00
Yttre fond	9	155 644,75	376 594,50
		<u>-1 082 880,30</u>	<u>-926 437,58</u>
Summa eget kapital		-945 230,30	-787 797,58
<u>Underhållsfond</u>			
Fond inre u-håll	11	119 099,24	99 274,90
		<u>119 099,24</u>	<u>99 274,90</u>
Summa avsättningar		119 099,24	99 274,90
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinst	12	3 394 000,00	3 434 000,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		188 013,00	90 008,00
Uppl kostn/förutb int	13	289 733,25	211 541,38
		<u>477 746,25</u>	<u>301 549,38</u>
Summa skulder		3 990 845,49	3 834 824,28
SUMMA SKULDER OCH EGET KAP		3 045 615,19	3 047 026,70
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skuld i kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>	14	3 385 000,00	3 385 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

A, B
NFC, S

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	1 630 577,00	1 630 076,00
	Garage	25 200,00	25 200,00
	Kabel-TV avg	75 600,00	75 775,00
	Inre fond	-70 100,00	-69 424,00
	Övr intäkter	0,00	87,00
	Öresutjämning	-0,28	-0,13
	Återb försäkring	0,00	2 606,00
	Summa:	1 661 276,72 _{tt}	1 664 319,87
Not 2	Drift	2019	2018
	Fastighetsskötsel	270 052,13	267 192,55
	Rep/underhåll	97 594,00	100 786,69
	OVK	0,00	211 500,00
	Uppvärmning	300 753,60	294 598,05
	Fastighetsel	57 468,40	55 468,95
	Vatten o avlopp	133 547,00	88 342,00
	Sophämtning	24 379,00	25 631,00
	Förvaltningskostn.	50 592,00	53 729,00
	Kabel-TV löpande	57 456,00	57 550,00
	Fastighetsförsäkring	30 995,00	30 154,00
	Advokatkostnader	0,00	16 711,00
	Tele,porto,förbrukn,mm	13 994,00	22 323,75
	VVS-arbeten	50 259,00	9 226,00
	Reparation läcka	39 065,00	863,00
	Lokalhyra	0,00	1 000,00
	Stamspolning	18 131,00	19 175,00
	Till stämman	1 154,00	1 861,00
	Övr fastighet	187 857,24	144 296,45
	Revisorsarvode	15 000,00	15 000,00
	Arvoden,ersättningar	0,00	7 279,62
	inkl soc avg och		
	löneskatt	38 900,32	41 899,00
	Summa:	1 387 197,69 _{tt}	1 464 587,06

A.B

NF
C.S

4

Not 3	Avskrivningar	2019	2018
	Byggnader	21 133,00	21 133,00
	Mark/invent	68 247,00	68 247,00
	Rättstopp	5 045,00	0,00
	Summa:	94 425,00	89 380,00

Not 4	Räntekostnader	2019	2018
	Räntekostnader	63 226,00	75 285,00
	Övr finans. kost	25,00	75,00
	Summa:	63 251,00	75 360,00

Not 5	Materiella anl tillg	2019	2018
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Byggnad	1 187 812,00	1 187 812,00
	Fastigh förbättring	2 508 369,89	2 290 460,89
	Mark	29 188,00	29 188,00
		3 725 369,89	3 507 460,89
	Ing avskrivn byggnad	-1 101 156,51	-1 080 023,51
	Ing avskr fastigh- förbättringar	-283 835,20	-215 588,20
	Årets avskrivningar	-94 425,00	-89 380,00
	Utg ackumulerade avskr	-1 479 416,71	-1 384 991,71
	Utgående planenligt restvärde	2 245 953,18	2 122 469,18
	Bokf värden byggnad	2 216 765,18	2 093 281,18
	Bokf värden mark	29 188,00	29 188,00

Fastigheten är taxerad till 23 800 000 varav 16 000 000 är byggnadsvärde

A, B
NF
C, S

h

Not 6	Övriga fordringar	2019	2018
	Skattefordran	0,00	5 364,00
	Skattekontot	21 384,00	11 448,00
	Övrigt	9 410,00	6 889,00
	Summa:	30 794,00 <i>u</i>	23 701,00

Not 7	Förutbet kostnader/ upplupna intäkter	2019	2018
	Helmar Consulting HB	12 977,00	12 036,00
	Budget 2020	3 283,00	0,00
	Handelsbanken lån	2 641,67	2 696,67
	Summa:	18 901,67 <i>u</i>	14 732,67

Not 8	Kassa/Bank	2019	2018
	Kassa/Bank	749 148,05	885 305,56
	Skurups Sparbank	818,29	818,29
	Summa:	749 966,34 <i>u</i>	886 123,85

Not 9	Fond yttre u-håll	2019	2018
	Ingående balans	376 594,50	376 594,50
	Periodiskt u-håll	-220 949,75	0,00
	Avsättning enligt underhållsplan	0,00	0,00
		155 644,75 <i>u</i>	376 594,50

Not 10 Förändr av Eget Kapital

	Insatser	Balans. vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 020,00	-1 290 684,89	-12 347,19
Vinstdisp enl stämмо- beslut		-16 111,19	12 347,19
Årets resultat			68 271,03
Belopp vid årets slut	123 020,00	-1 306 796,08	

A.B
NF
O.S

4

Not 11	Fond inre underhåll	2019	2018
	Årets avsättning	70 100,00	69 424,00
	Årets uttag	-50 275,66	-27 730,00
	Förändring	<u>19 824,34</u> <i>μ</i>	<u>41 694,00</u>

Not 12	Skulder i kreditinstitut	2019	
	Långivare	Räntesats	Löptid
	Handelsbanken	2,32	2020-12-30
	Handelsbanken	1,65	2020-03-30
	Handelsbanken	1,75	2021-09-01

	2019	2018
Handelsbanken	584 000,00	584 000,00
Handelsbanken	1 090 000,00	1 130 000,00
Handelsbanken	1 720 000,00	1 720 000,00
	<u>3 394 000,00</u> <i>μ</i>	<u>3 434 000,00</u>

Not 13	Kortfristiga skulder	2019	2018
	Avgiftsskuld	122 013,00	110 751,00
	Uppl kost/förutbet int	167 720,25	100 790,38
		<u>289 733,25</u> <i>μ</i>	<u>211 541,38</u> <i>μ</i>

A, B
N^e
C, S

↓

Not 14 Ställda panter**2019****2018**

Uttagna pantbrev

3 385 000,00

3 385 000,00

Varav i eget förvar

0,00

0,00

Summa:**3 385 000,00** ¢**3 385 000,00**

Simrishamn 2020-08-31



Ann-Christin Bjelk ordf



Nick Frank



Claes Simängen vice ordf



Helene McNeilis extern sekr

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-09-17



Bertil Hansson