

Brf Vipán
org nr 738800-1039

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vipán 7 i Simrishamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-23. Vid stämman deltog 9 st, varav 6 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Vipán 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	1 668	1 661	1 664
Rörelseresultat tkr	266	132	63
Res efter finansiella poster tkr	201	68	-12
Balansomslutning tkr	3 295	3 045	3 047

Väsentliga händelser under året

Underhåll och avtal

Nytt filtersystem gällande vattnet har köpts in. Då vattenkvaliteten var dålig, installerades Aquarentsystemet. För detta ändamål lånades det upp 200 000 kr i Handelsbanken.

CKW Mark & Fastighets AB sade upp kontraktet med Brf Vipan under våren. Istället har föreningen anlitat Stewens Byggservice, för skötseln av föreningen både inne och ute.

Under 2020 utfördes radonmätning i utvalda lägenheter. Det visar sig att samtliga kollade lägenheter ligger långt under gränsvärdet för radon. Föreningen har skrivit avtal med bevakningsföretaget Avarn Security.

Avgifter och hyror

Avgiftshöjning skedde med 1,5% i början av året.

Avsägelser

En avsägelse från styrelsen har skett under året.

Ägarförhållanden och medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett, lgh 6, 8, 9, 16, 19, 23.

Styrelse samt suppleanter

Claes Simängen	Ordförande
Ann-Christin Bjelk	Vice ordförande
Helene McNeilis	Extern sekreterare
Karin Strömberg	Ledamot
Nick Frank	Ledamot
Sabina Sofradzija	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Claes Simängen, Ann-Christin Bjelk, Sabina Sofradzija. Helene McNeilis har 1 år kvar, men önskar avgå i förtid.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten, varav 1 föreningsstämma, och 9 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen, Claes Simängen och Helene McNeilis, i förening.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har ombesörjts av CKW Mark & Fastighets AB fram till mars, därefter Stewens Byggservice.

Revisor

Revisor har varit Bertil Hansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marie Svensson

Förväntad framtida utveckling

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

Framtida underhåll

För närvarande vanligt löpande underhåll. Löpande besiktning av husen har skett under året.

Förslag till vinstdisposition

Årets vinst	200 680,81
Avsatt till yttre fond	- 100 000,00
Balanserad vinst/förlust	- 1 238 525,05
Summa:	- 1 137 844,24

Disponeras så att det i ny räkning överföres – 1 137 844,24.

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 skett med **100 000 kr** under året.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Vipan i Simrishamn för räkenskapsåret 2020.

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.

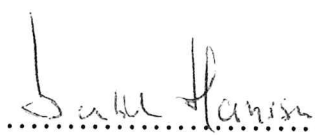
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

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 31/5 2021


.....

Bertil Hansson

Brf Vipan
738800-1039

Resultaträkning

Räkenskapsårets början: 2020-01-01

Hela företaget

Period: 2020-01-01--2020-12-31

	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	1	1 668 142,07	1 661 276,72
Summa intäkter		1 668 142,07	1 661 276,72
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 244 356,09	-1 387 197,69
Fastighetsskatt		-49 572,00	-48 132,00
Avskrivningar	3	-107 797,17	-94 425,00
Summa kostnader		-1 401 725,26	-1 529 754,69
Bruttoresultat		266 416,81	131 522,03
Rörelseresultat		266 416,81	131 522,03
Finansiella poster			
Räntekost-intäkt	4	-65 736,00	-63 251,00
Summa:		-65 736,00	-63 251,00
Res efter finansiella poster		200 680,81	68 271,03
Skatt		0,00	0,00
Årets resultat		200 680,81	68 271,03

S.S.

N.f

C.S

KS

AB

4

Brf Vipan
738800-1039

Balansräkning

Räkenskapsårets början: 2020-01-01

Hela företaget

Period: 2020-01-01--2020-12-31

	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anl tillgångar</u>			
Byggnader, mark och	3,5	2 283 816,01	2 245 953,18
markanläggningar		<u>2 283 816,01</u>	<u>2 245 953,18</u>
Summa anl tillgångar		2 283 816,01	2 245 953,18
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övr kortfr fordringar	6	8 069,00	30 794,00
Förutbet kostn/	7	56 272,67	18 901,67
upplupna intäkter		<u>64 341,67</u>	<u>49 695,67</u>
Kassa/Bank	8	947 308,17	749 966,34
Summa oms tillgångar		<u>947 308,17</u>	<u>749 966,34</u>
SUMMA TILL- GÅNGAR		3 295 465,85	3 045 615,19

S.S.

N.F

C.S

K/S

AB

u

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	10	123 020,00	123 020,00
Medlemsavgifter		14 140,00	14 630,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust	10	-1 238 525,05	-1 306 796,08
Årets resultat		200 680,81	68 271,03
Avsättning yttre fond		-100 000,00	0,00
Yttre fond	9	255 644,75	155 644,75
		<u>-882 199,49</u>	<u>-1 082 880,30</u>
Summa eget kapital		-745 039,49	-945 230,30
<u>Underhållsfond</u>			
Fond inre u-håll	11	96 371,34	119 099,24
		<u>96 371,34</u>	<u>119 099,24</u>
Summa avsättningar		96 371,34	119 099,24
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinst	12	3 544 000,00	3 394 000,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		195 223,00	188 013,00
Uppl kostn/förutb int	13	204 911,00	289 733,25
		<u>400 134,00</u>	<u>477 746,25</u>
Summa skulder		4 040 505,34	3 990 845,49
SUMMA SKULDER OCH EGET KAP		3 295 465,85	3 045 615,19

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

S-S.
N-F
C.G
KS

4/13

4

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	1 634 637,00	1 630 577,00
	Garage	25 200,00	25 200,00
	Kabel-TV avg	76 125,00	75 600,00
	Inre fond	-70 272,00	-70 100,00
	Öresutjämning	0,07	-0,28
	Återb försäkring	2 452,00	0,00
	Summa:	1 668 142,07	1 661 276,72

Not 2	Drift	2020	2019
	Fastighetsskötsel	256 622,75	270 052,13
	Rep/underhåll	101 845,50	97 594,00
	Uppvärmning	280 110,60	300 753,60
	Fastighetsel	53 197,40	57 468,40
	Vatten o avlopp	117 562,00	133 547,00
	Sophämtning	25 500,00	24 379,00
	Förvaltningskostn.	54 808,00	50 592,00
	Kabel-TV löpande	57 456,00	57 456,00
	Fastighetsförsäkring	32 016,00	30 995,00
	Tele,porto,förbrukn,mm	28 065,00	13 994,00
	VVS-arbeten	34 132,00	50 259,00
	Reparation läcka	21 128,75	39 065,00
	Spolning	5 650,50	18 131,00
	Till stämman	0,00	1 154,00
	Övr fastighet	108 999,29	187 857,24
	Revisorsarvode	16 000,00	15 000,00
	Arvoden,ersättningar		
	inkl soc avg och		
	löneskatt	51 262,30	38 900,32
	Summa:	1 244 356,09	1 387 197,69

S.S.

N.F

C.S

KJ

AB

Not 3	Avskrivningar	2020	2019
	Byggnader	21 133,00	21 133,00
	Mark/invent	68 247,00	68 247,00
	Råttstopp	10 090,50	5 045,00
	Dörrautomatik	4 860,00	0,00
	Aquarent	3 466,67	0,00
	Summa:	107 797,17	94 425,00

Not 4	Räntekostnader/ ränteintäkter	2020	2019
	Räntekostnader	64 603,00	63 226,00
	Övr finans. kost	1 125,00	25,00
	Ränta SKV	30,00	0,00
	Ränteintäkter	-22,00	0,00
	Summa:	65 736,00	63 251,00

Not 5	Materiella anl tillg	2020	2019
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Byggnad	1 187 812,00	1 187 812,00
	Fastigh förbättring	2 654 029,89	2 508 369,89
	Mark	29 188,00	29 188,00
		3 871 029,89	3 725 369,89
	Ing avskrivn byggnad	-1 122 289,51	-1 101 156,51
	Ing avskr fastigh- förbättringar	-357 127,20	-283 835,20
	Årets avskrivningar	-107 797,17	-94 425,00
	Utg ackumulerade avskr	-1 587 213,88	-1 479 416,71
	Utgående planenligt restvärde	2 283 816,01	2 245 953,18
	Bokf värden byggnad	2 254 628,01	2 216 765,18
	Bokf värden mark	29 188,00	29 188,00

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

S. S.
N. F.
C. S.
RS
DB

Not 6	Övriga fordringar	2020	2019
	Skattekontot	7 544,00	21 384,00
	Övrigt	525,00	9 410,00
	Summa:	8 069,00	30 794,00

Not 7	Förutbet kostnader/ upplupna intäkter	2020	2019
	Helmar Consulting HB	12 977,00	12 977,00
	Budget 2020	3 381,00	3 283,00
	Adm jan-2021	4 300,00	0,00
	Handelsbanken	1 616,67	2 641,67
	Länsförsäkringar	32 123,00	0,00
	Avarn Security	1 875,00	0,00
	Summa:	56 272,67	18 901,67

Not 8	Kassa/Bank	2020	2019
	Kassa/Bank	946 489,88	749 148,05
	Skurups Sparbank	818,29	818,29
	Summa:	947 308,17	749 966,34

Not 9	Fond yttre u-håll	2020	2019
	Ingående balans	155 644,75	376 594,50
	Periodiskt u-håll	0,00	-220 949,75
	Avsättning enligt underhållsplan	100 000,00	0,00
		255 644,75	155 644,75

Not 10 Förändr av Eget Kapital

Insatser	Balans. vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 020,00	-1 306 796,08
Vinstdisp enl stämмо- beslut	68 271,03	-68 271,03
Årets resultat		100 680,81
Belopp vid årets slut	123 020,00	-1 238 525,05

S.S.

N.F

C.S

K.S.

AB

H

Not 11 Fond inre underhåll**2020****2019**

Årets avsättning	76 062,00	70 100,00
Årets uttag	-98 789,90	-50 275,66
Förändring	<u>-22 727,90</u>	<u>19 824,34</u>

Not 12 Skulder i kreditinstitut**2020**

Långivare	Räntesats	Löptid
Handelsbanken	1,55	2023-12-30
Handelsbanken	1,83	3 mån
Handelsbanken	1,75	2021-09-01
Handelsbanken	1,75	3 mån

2020**2019**

Handelsbanken	584 000,00	584 000,00
Handelsbanken	1 050 000,00	1 090 000,00
Handelsbanken	1 720 000,00	1 720 000,00
Handelsbanken	190 000,00	0,00
	<u>3 544 000,00</u>	<u>3 394 000,00</u>

Not 13 Kortfristiga skulder**2020****2019**

Avgiftsskuld	135 412,00	122 013,00
Uppl kost/förutbet int	69 499,00	167 720,25
	<u>204 911,00</u>	<u>289 733,25</u>

S. S.
N. F.
C. S.
K. S.
A. B.

Not 14 Ställda panter**2020****2019**

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

Simrishamns 2021- -

Claes Simängen

 Claes Simängen ordf

Ann-Christin Bjelk

 Ann-Christin Bjelk v ordf

Nick Frank

 Nick Frank ledamot

Karin Strömgren

 Karin Strömgren ledamot

Helene McNeilis

 Helene McNeilis extern sekr

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-31

Bertil Hansson

 Bertil Hansson