



2023

Årsredovisning

Brf Vipemöllan 2, Lund



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vipemöllan 2, Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
C 105	2005	Lund
D 107	2005	Lund

Fastigheterna är försäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring; Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2005.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 052 kvm.

Styrelsens sammansättning

Monica Molin	Ordförande
Henrik Bard	Styrelseledamot
Tomas Ring	Styrelseledamot
Gunborg Ann-Christin Österlindh	Styrelseledamot
Hans Tage Josefsson	Styrelseledamot
Marcus Alexander Strömberg	Suppleant
Samir Dzaferagic	Suppleant

Valberedning

Eva Kopljär
Bertil Ingelström
Simon Ghannad



Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Löpande fakturor, för vilka avtal finns och fakturans totalbelopp understiger 20 000 kr, attesteras ensam av ordförande eller den som ordförande satt i sitt ställe. Övriga fakturor attesteras av två ledamöter i förening.

Revisorer

Bengt Håkan Rylander Auktoriserad revisor RR Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installation Laddboxar i garage + löpande underhåll
- 2022 ● OVK Obligatorisk ventilationskontroll - Ventilationskanaler rensades
Reparation garage och miljöhus - Trädetaljer åtgärdades

Planerade underhåll

- 2024 ● Spolning avloppsrör
Maskinell skurning i trapphus
Målning garage - sydsida

Avtal med leverantörer

Revision	RR-Revision
Tekniskt underhåll, vaktmästeri	Nilssons fastighetsservice
Bankärenden	Handelsbanken
Finansiering	Nordea
Serviceavtal hiss	Kone Hissteknik
El bostadshus	Mälarenergi
El Laddboxar	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Miljöavfall	Lunds renhållningsverk
Städning trapphus	KS Städ
Larmavtal	Örestads industribevakning
Ekonomisk förvaltning; medlemsförteckning	SBC
Gruppavtal bredband, tv, telefoni	Tele2
Vatten	VA Syd
Hisstelefon	Telia
Utbildning, rådgivning	Bostadsrätterna
Försäkring	Folksam via Bostadsrätterna
Hissbesiktning	Dekra

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vipemöllans samfällighetsförening, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar mark och park.

Övrig verksamhetsinformation

Projektering och installation av laddboxar i samtliga medlemsgarage har skett under året. Slutbesiktning har skett. Finansiering har skett av egna medel.

Föreningen har ansökt om bidrag för installationen från Naturvårdsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har amorterat 300 000 kr på lånen. Räntesatserna på lånen har ökat vilket har medfört avsevärt högre räntekostnader. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 20 % fr o m 2024-01-01 pga ökade kostnader för framförallt el, värme och räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 566 530	2 413 479	2 400 103	2 457 981
Resultat efter fin. poster	981	71 391	-11 477	-115 576
Soliditet (%)	77	77	77	76
Yttre fond	-	40 203	200 579	512 916
Taxeringsvärde	71 400 000	71 400 000	53 000 000	53 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	813	721	721	759
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 636	5 734	5 865	6 127
Skuldsättning per kvm	5 636	5 734	5 865	6 127
Sparande per kvm	256	281	293	308
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	66	71	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	99	98	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	23	23	22
Energikostnad per kvm	191	189	192	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	-	-	-
Räntekänslighet	6,93	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 66 868 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	37 062 191	-	-	37 062 191
Upplåtelseavgifter	22 463 809	-	-	22 463 809
Fond, yttre underhåll	40 203	-	-40 203	0
Balanserat resultat	459 745	71 391	40 203	571 339
Årets resultat	71 391	-71 391	981	981
Eget kapital	60 097 339	0	981	60 098 319

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	571 339
Årets resultat	981
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	572 320
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	572 320

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

✓

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 566 530	2 413 479
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 393
Summa rörelseintäkter		2 566 530	2 414 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 223 789	-1 255 078
Övriga externa kostnader	9	-131 008	-124 820
Personalkostnader	10	-60 741	-49 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-743 652	-743 828
Summa rörelsekostnader		-2 159 190	-2 173 529
RÖRELSERESULTAT		407 340	241 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 452	1 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-418 811	-171 599
Summa finansiella poster		-406 359	-169 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		981	71 391
ÅRETS RESULTAT		981	71 391

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	76 019 051	76 762 703
Pågående projekt	13	1 184 735	41 688
Summa materiella anläggningstillgångar		77 203 786	76 804 391
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 203 786	76 804 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15 247
Övriga fordringar	14	613 078	1 196 846
Summa kortfristiga fordringar		613 078	1 212 093
Kassa och bank			
Kassa och bank		65	130 025
Summa kassa och bank		65	130 025
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		613 143	1 342 118
SUMMA TILLGÅNGAR		77 816 929	78 146 509

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 526 000	59 526 000
Fond för yttre underhåll		0	40 203
Summa bundet eget kapital		59 526 000	59 566 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		571 339	459 745
Årets resultat		981	71 391
Summa fritt eget kapital		572 319	531 136
SUMMA EGET KAPITAL		60 098 319	60 097 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 900 000	5 300 000
Summa långfristiga skulder		5 900 000	5 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 300 000	12 200 000
Leverantörsskulder		91 282	174 815
Skatteskulder		93 240	89 340
Övriga kortfristiga skulder		129	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	333 959	285 015
Summa kortfristiga skulder		11 818 610	12 749 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 816 929	78 146 509

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	407 340	241 343
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	743 652	743 828
	1 150 992	985 171
Erhållen ränta	12 452	1 647
Erlagd ränta	-409 838	-160 044
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	753 606	826 774
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-204 549	-28 219
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 533	75 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	509 524	873 657
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 143 047	-41 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 143 047	-41 688
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-933 523	431 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 226 531	794 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	293 007	1 226 531

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vipemöllan 2, Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,07 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 353 440	2 199 492
Hysesintäkter lokaler	45 715	41 238
Bredband	60 460	60 480
Övriga hyresintäkter ej placerbara	20	0
El, moms	87 911	104 978
Elintäkter laddstolpe moms	8 494	0
Övernattnings-/gästlägenhet	5 750	5 850
Pantsättningsavgift	525	1 449
Överlåtelseavgift	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader	2 904	0
Öres- och kronutjämning	-2	-8
Summa	2 566 530	2 413 479

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	1 393
Summa	0	1 393

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	87 154	92 348
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	17 613
Städning enligt avtal	49 500	42 696
Städning utöver avtal	2 601	0
Hissbesiktning	0	5 346
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	64 898
Gårdkostnader	0	2 673
Gemensamma utrymmen	5 116	18 093
Serviceavtal	41 953	40 708
Förbrukningsmaterial	1 207	455
Summa	187 532	284 830

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Värmeanläggning/undercentral	6 850	0
Ventilation	2 550	840
Hissar	3 505	0
Garage/parkering	26 631	0
Summa	39 536	840

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	10 997	0
Tak	0	42 895
Fasader	24 381	0
Garage/parkering	625	0
Summa	36 003	42 895

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	203 154	201 509
Uppvärmning	296 220	303 451
Vatten	82 595	71 681
Sophämtning/renhållning	30 965	21 329
Summa	612 934	597 970

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 497	27 389
Kabel-TV	107 697	103 784
Samfällighetsavgifter	160 920	151 800
Fastighetsskatt	47 670	45 570
Summa	347 784	328 543

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	19 232	13 364
Revisionsarvoden extern revisor	10 313	11 375
Styrelseomkostnader	129	0
Fritids och trivselkostnader	4 813	9 164
Föreningskostnader	2 477	450
Förvaltningsarvode enl avtal	82 784	80 452
Överlåtelsekostnad	1 839	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	3 129	0
Administration	106	4 945
Bostadsrätterna Sverige	5 070	5 070
Summa	131 008	124 820

✓

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	7 741	4 803
Summa	60 741	49 803

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	418 811	171 560
Övriga räntekostnader	0	39
Summa	418 811	171 599

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 525 000	84 525 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 525 000	84 525 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 762 297	-7 018 470
Årets avskrivning	-743 652	-743 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 505 949	-7 762 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 019 051	76 762 703
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 025 000</i>	<i>15 025 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
Summa	71 400 000	71 400 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	41 688	0
Anskaffningar under året	1 143 047	41 688
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 184 735	41 688

Pågående projekt avser installation av laddboxar i föreningens garage. Installationen är klar, slutbesiktigad och i drift. Föreningen har ansökt om bidrag för installationen från Naturvårdsverket med 450 000 kronor. Beslut från Naturvårdsverket förväntas under maj år 2024. Om Naturvårdsverket beviljar bidrag, så kommer investeringen enl ovan att minska med motsvarande belopp.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	72	88 358
Momsavräkning	320 064	11 982
Klientmedel	0	1 094 987
Transaktionskonto	281 307	0
Borgo räntekonto	11 636	1 520
Summa	613 078	1 196 846

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-11-18	1,80 %	5 300 000	5 300 000
Nordea	2025-12-22	4,42 %	5 900 000	5 900 000
Nordea	2024-12-30	4,53 %	6 000 000	6 300 000
Summa			17 200 000	17 500 000
Varav kortfristig del			11 300 000	12 200 000

Nordea lån om 5 300 000 kr är ett rörligt lån med räntetak, 2,007%.

Nordea lån om 5 900 000 kr är ett rörligt lån, 4,42%.

Nordea lån om 6 000 000 kr är ett rörligt lån, 4,53%.

För lån Rörlig ränta med tak anges räntesatsen ovan inkl premie för räntetak. Räntesatsen har nått taket och kan inte bli högre under lånets återstående löptid.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	22 261	13 288
Uppl kostnad arvoden	45 000	45 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 139	14 139
Förutbet hyror/avgifter	252 559	212 588
Summa	333 959	285 015

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 149 000	25 149 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

M

Underskrifter

Lund 2024 - 05 - 06

Ort och datum

Ann-Christin Österlindh

Gunborg Ann-Christin Österlindh
Styrelseledamot

Hans Tage Josefsson

Hans Tage Josefsson
Styrelseledamot

Henrik Bard

Henrik Bard
Styrelseledamot

Monica Molin

Monica Molin
Ordförande

Thomas Ring

Thomas Ring
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 06

Bengt Håkan Rylander

RR Revision
Bengt Håkan Rylander
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vipemöllan
Org.nr. 769608-0881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan för år 2023. 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



RR REVISION AB

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



RR REVISION AB

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Lund den 6 maj 2024


Håkan Ryland