



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vipemöllan 2, Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 för inköp och försäljning av el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
C 105	2005	Lund
D 107	2005	Lund

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår 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. Byggnadernas totalyta är 3 052 kvm.

Styrelsens sammansättning

Monica Molin	Ordförande
Ann-Christin Österlindh	Styrelseledamot
Hans Josefsson	Styrelseledamot
Henrik Bard	Styrelseledamot
Thomas Ring	Styrelseledamot
Marcus Strömberg	Suppleant
Samir Dzaferagic	Suppleant

Valberedning

Ann-Christine Persson
Eva Kopljär, sammankallande
Mayny Lundström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening

Revisorer

Håkan Rylander Revisor RR revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2065.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● OVK Obligatorisk ventilationskontroll - Ventilationskanaler rensades
Reparation garage och miljöhus - Trädetaljer åtgärdades
- 2023 ● Installation Laddboxar i garage + löpande underhåll
- 2024 ● Spolning avloppsrör
- 2025 ● Löpande underhåll. Byte garageportar

Planerade underhåll

- 2026 ● Maskinell skurning i trapphus
Målning garage - sydsida
- 2027 ● Målning fasader

Avtal med leverantörer

Bankärenden	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning; medlemsförteckning	SBC
El bostadshus	Mälarenergi
El Laddboxar	Kraftringen
Elavläsning	Loggamera
Finansiering	Nordea
Fjärrvärme	Kraftringen
Försäkring	Folksam via Bostadsrätterna
Gruppavtal bredband, tv, telefoni	Tele2
Hissbesiktning	Dekra
Hisstelefon	Telia
Larmavtal	Tempest Security AB
Mast	Net4Mobility HB
Miljöavfall	Lunds renhållningsverk
Revision	RR-Revision
Serviceavtal hiss	Kone Hissteknik
Städning trapphus	KS Städ
Tekniskt underhåll, vaktmästeri	Nilssons fastighetsservice
Utbildning, rådgivning	Bostadsrätterna
Vatten	VA Syd

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar park och mark. Miljöhus.

Övrig verksamhetsinformation

Garagen har försetts med lättare och mindre utrymmeskrävande portar där lift ingår. Karmar har klätts in med plåt vilket förenklar underhåll. Förändringarna medför att högre och bredare bilar kan köras in.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgift för 2026 är oförändrad från 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 233 192	3 189 855	2 566 530	2 413 479
Resultat efter fin. poster	-168 677	-18 813	981	71 391
Soliditet (%)	79	78	77	-
Yttre fond	-	-	-	40 203
Taxeringsvärde	74 000 000	71 400 000	71 400 000	71 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1010	997	813	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	95,4	96,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 144	5 242	5 636	5 734
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 144	5 242	5 636	5 734
Sparande / kvm totalyta, kr	268	259	256	281
Elkostnad / kvm totalyta, kr	129	153	67	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	112	97	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	36	27	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	306	301	191	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	3,74	2,41	-
Räntekänslighet (%)	5,22	5,26	6,93	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 336 869 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Övergången till K3 ökade avskrivningarna med ca 177 600 kr jämfört med budgeterade avskrivningar enl K2. Men oförändrade avskrivningsprinciper hade det blivit ett mindre överskott. Föreningens målsättning är nu att amortera ca 600 000 kr/år för att ge utrymme för framtida underhåll och då ev ny belåning. Året amortering blev 300 000 kr, således mindre än föreningens målsättning, men å andra sidan har föreningen

under året investerat 800 000 kronor i nya garageportar. En investering som finansierats med kassaflöde från den löpande verksamheten. Föreningens kassaflöde är tillfredsställande.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	37 062 191	-	-	37 062 191
Upplåtelseavgifter	22 463 809	-	-	22 463 809
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	572 319	-18 813	-	553 506
Årets resultat	-18 813	18 813	-168 677	-168 677
Eget kapital	60 079 507	0	-168 677	59 910 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	553 506
Årets resultat	-168 677
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	384 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	384 829

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 233 192	3 189 855
Summa rörelseintäkter		3 233 192	3 189 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 646 044	-1 606 973
Övriga externa kostnader	8	-173 312	-156 579
Personalkostnader	9	-69 973	-50 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-968 070	-780 384
Summa rörelsekostnader		-2 857 400	-2 594 432
RÖRELSERESULTAT		375 792	595 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 900	9 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-548 370	-624 157
Summa finansiella poster		-544 470	-614 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-168 677	-18 813
ÅRETS RESULTAT		-168 677	-18 813

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	75 808 003	75 973 402
Pågående projekt		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 808 003	75 973 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 808 003	75 973 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 589	49 825
Övriga fordringar	12	380 722	693 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 192	37 263
Summa kortfristiga fordringar		509 503	781 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 088	3 220
Summa kassa och bank		1 088	3 220
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		510 591	784 248
SUMMA TILLGÅNGAR		76 318 594	76 757 650

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 526 000	59 526 000
Summa bundet eget kapital		59 526 000	59 526 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		553 507	572 319
Årets resultat		-168 677	-18 813
Summa fritt eget kapital		384 829	553 507
SUMMA EGET KAPITAL		59 910 829	60 079 507
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 300 000	9 700 000
Summa långfristiga skulder		4 300 000	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 400 000	6 300 000
Leverantörsskulder		203 135	146 215
Skatteskulder		51 756	95 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	452 874	436 588
Summa kortfristiga skulder		12 107 765	6 978 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 318 594	76 757 650

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	375 792	595 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	968 070	780 384
	1 343 862	1 375 807
Erhållen ränta	3 900	9 921
Erlagd ränta	-546 234	-627 533
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	801 529	758 195
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 931	220 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 486	162 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	799 084	1 141 884
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-802 671	450 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-802 671	450 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-303 587	391 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	684 891	293 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	381 304	684 891

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

Laddstolpar	5,00 %
Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	4,33 %
Fasader	2,17 %
Balkonger	0,87 %
Fönster	2,17 %
Stamledningar VA	2,17 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Styr & övervakning	2,89 %
Ventilation	2,89 %
El	1,73 - 10,00 %
Hissar	1,73 %
Dörrar & portar	5,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av individuell mätning (försäljning av el).

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 824 152	2 824 152
Hysesintäkter lokaler	49 460	48 692
Bredband	60 480	60 480
El, moms	197 313	225 059
Elintäkter laddstolpe moms	49 885	3 304
Övernattnings-/gästlägenhet	16 775	15 661
Pantsättningsavgift	5 292	2 580
Överlåtelseavgift	4 116	8 024
Administrativ avgift	931	392
Vidarefakturerade kostnader	24 788	1 514
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	3 233 192	3 189 855

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	72 902	85 319
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 063	0
Städning enligt avtal	53 220	56 001
Besiktningar	11 963	0
Hissbesiktning	6 372	7 762
Bevakning	4 689	0
Myndighetstillsyn	4 254	0
Gårdkostnader	0	449
Gemensamma utrymmen	0	2 187
Serviceavtal	25 529	42 747
Förbrukningsmaterial	5 359	2 759
Summa	209 350	197 223

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	0	4 538
Installationer	5 500	0
Trapphus/port/entr	6 438	0
Dörrar och lås/porttele	2 604	2 606
VVS	2 813	20 250
Värmeanläggning/undercentral	40 963	0
Hissar	0	43 750
Tak	0	24 565
Vattenskada	37 250	0
Summa	95 567	95 709

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	28 750
Hiss	18 190	0
Summa	18 190	28 750

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	336 869	442 398
Används ej av SBC	58 281	23 609
Uppvärmning	415 233	342 682
Vatten	123 957	110 039
Sophämtning/renhållning	29 209	31 964
Summa	963 549	950 692

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 032	34 332
Kabel-TV	49 049	83 637
Bredband	64 397	0
Samfällighetsavgifter	168 960	168 960
Fastighetsskatt	51 720	47 670
Korr. fastighetsskatt	1 230	0
Summa	359 388	334 599

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 067
Tele- och datakommunikation	22 378	21 955
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	18 000
Fritids och trivselkostnader	9 596	9 174
Föreningskostnader	10 765	0
Förvaltningsarvode enl avtal	89 900	86 260
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	5 292	2 580
Administration	3 719	3 581
Konsultkostnader	0	5 938
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	173 312	156 579

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	45 000
Bilersättning skattefri	375	0
Arbetsgivaravgifter	9 598	5 496
Summa	69 973	50 496

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	546 837	621 284
Dröjsmålsränta	0	102
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 533	26
Övriga räntekostnader	0	8
Övriga finansiella kostnader	0	2 737
Summa	548 370	624 157

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 259 735	84 525 000
Årets inköp	802 671	734 735
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 062 406	85 259 735
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 286 333	-8 505 949
Årets avskrivning	-968 070	-780 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 254 403	-9 286 333
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 808 003	75 973 402
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 025 000</i>	<i>15 025 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	17 400 000
Summa	74 000 000	71 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	506	850
Momsavräkning	0	11 418
Transaktionskonto	376 660	672 461
Borgo räntekonto	3 556	9 210
Summa	380 722	693 939

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 181	0
Förutbet försäkr premier	12 017	0
Förutbet kabel-TV	12 480	12 251
Förutbet bredband	16 136	15 947
Upplupna intäkter	12 378	9 065
Summa	63 192	37 263

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-12-22	2,27 %	5 700 000	5 900 000
Nordea Hypotek AB	2026-11-18	2,69 %	5 300 000	5 300 000
Nordea Hypotek AB	2027-12-15	3,05 %	4 700 000	4 800 000
Summa			15 700 000	16 000 000
Varav kortfristig del			11 400 000	6 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 700 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 122	6 410
Uppl kostnad Städning entrepr	4 435	4 323
Uppl kostn el	36 073	45 118
Uppl kostnad Värme	61 081	40 674
Uppl kostn räntor	21 021	18 885
Uppl kostn vatten	20 942	17 476
Uppl kostnad Sophämtning	2 814	2 481
Uppl kostnad arvoden	37 000	37 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 521	11 470
Förutbet hyror/avgifter	252 865	252 751
Summa	452 874	436 588

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 149 000	25 149 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Monica Molin
Ordförande

Ann-Christin Österlindh
Styrelseledamot

Hans Josefsson
Styrelseledamot

Henrik Bard
Styrelseledamot

Thomas Ring
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RR revision AB
Håkan Rylander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 13:46

DOCUMENT ID:

r1xnoqeT3Zg

ENVELOPE ID:

SJno5lThWe-r1xnoqeT3Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Vipemöllan 2, Lund, 769608-0881 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5784536b82ad1038849674bb0495ed34b671acc1890dd209f1bc956e195a6fbd4ba298fc4ecf498aed40f1fcdbd1399a623dd0a3e2713662184fd91df63d985

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA MOLIN monicalaila.molin@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:48 15.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.67.215
2. HANS THOMAS INGEMAR RING samir.dzaferagic@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:18 15.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.147
3. Gunborg Ann-Christin Österlindh anki666@icloud.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 17:53 15.04.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.134.83
4. HENRIK BARD henrik.baard@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:19 15.04.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.67.4
5. Hans Tage Josefsson hans.t.josefsson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:51 15.04.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.142.28
6. Bengt Håkan Rylander hakan.rylander@rr-revision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:07 23.04.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.138.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



RR REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 2
Org.nr. 769608-0881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 2 för år 2025. 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 2025 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.





RR REVISION AB

- 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.
- 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 2 för år 2025 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar



S12o5gp2We-BynocxpnZg



RR REVISION AB

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.

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Rylander

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 13:46

DOCUMENT ID:

BynocxpnZg

ENVELOPE ID:

S12o5gp2We-BynocxpnZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

f0d9f4dcaf034ffebcf899a1a5a775a7e78ba6897d188de4
d96c69ac37cb99c3a0eb107dbda0aec90b82d59e618ffc
dcfa521e4a23f992e53854fbab1d44e583

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Håkan Rylander	 Signed	23.04.2026 09:08	eID	Swedish BankID
hakan.rylander@rr-revisio n.se	Authenticated	23.04.2026 09:08	Low	IP: 83.254.138.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed