

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 2, Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2064.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vipemöllans marksamfällighet. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar park och mark samt gemensamt miljöhus.

Styrelsen

Henrik Bard	Ledamot
Hugo Hernelöv	Ledamot
Hans Josefsson	Ledamot
Monica Molin	Ledamot
Ann-Christin Österlindh	Ledamot

Inger Berglund Petersen	Suppleant
Samir Dzaferagic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Thulin

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Valberedning

Eva Hyllén
Eva Kopljär
Gerd Nolin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
C 105	2005	Lund
D 107	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus.

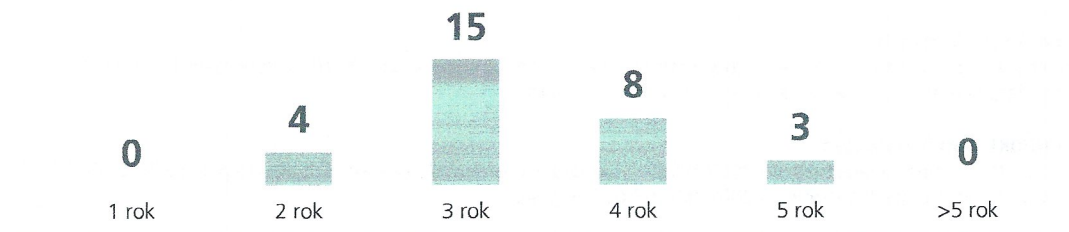
Fastigheternas värdeår är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 052 m², varav 3 052 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Övrigt
Miljöhus

Kommentar

Tillika styrelserum
Garagelängor - ett garage/lägenhet

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2064.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Rensning ventilation	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadtvätt o garantireovering	2017	
Avlopp	2017	Rengöring inom 5 år
Underhållsmålning	2017	inom 5 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tekniskt underhåll	Nilssons fastighetsservice
TV mm	Comhem
Bankärenden	Handelsbanken
Serviceavtal hiss	Kone hissteknik
El	Svensk Naturenergi
Renhållning	Lunds Renhållning
Städavtal	KS Städ
Finansieringsärenden	Nordea
Vaktmästeri	Nilssons fastighetsservice
Serviceavtal fläkt	Klimat & automatikkontroll
Larmavtal	Örestads industribevakning
Ekonomisk förvaltning och lgh-förteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gruppavtal bredband telefon	Comhem
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten	VA Syd
Serviceavtal hiss	Dekra Kone
Hisstelefon	Telia



Föreningens ekonomi

En lägenhetsöverlåtelse har skett.

Föreningens lån lades om från 2017-01-01.

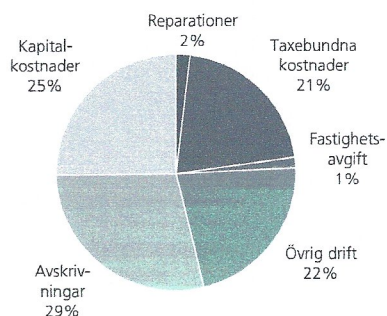
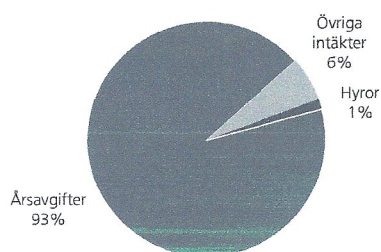
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	822 959	454 541
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 450 801	2 317 684
Finansiella intäkter	108	187
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 199
Ökning av kortfristiga skulder	46 197	55 084
	2 497 106	2 384 154
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 205 669	1 181 739
Finansiella kostnader	655 291	683 999
Ökning av kortfristiga fordringar	900	0
Minskning av långfristiga skulder	612 500	150 000
	2 474 360	2 015 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	845 705	822 959
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	22 746	368 417

*Som likvida medel redovisas "Kassa och Bank" samt klientmedelskonto hos SBC (ingår i övriga fordringar)

Fördelning av intäkter och kostnader



Fastighetsskatt och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. För 2016 är beloppet 38 040 kronor (18 630 kronor).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

NCC skulle åtgärdat smärre garantiskador under året varefter fasadvätt skulle genomförts. Återstår att göras under 2017.

Avsättning till underhållsfond görs inte då föreningen har ett negativt resultat pga ändrade avskrivningsregler från 2014 då föreningen behövde ändra byggnadens avskrivningsplan från en progressiv till en linjär.

Avtal har ingåtts med Net4Mobility HB om placering av mast på taket mot en årshyra. Installationen är ännu inte fullt avslutad.

Sotning och rensning av ventilation har gjorts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	722	715	701
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 870	7 071	7 120	7 261
Elkostnad/m ² totalyta*	65	54	38	30
Värmekostnad/m ² totalyta	84	81	63	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	215	224	255	256
Soliditet (%)	74	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	-292	-325	187
Nettoomsättning (tkr)	2 444	2 310	2 253	2 180

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 052 m² bostäder.

*Från och med 2015 har föreningen ett gemensamt avtal för el till skillnad mot tidigare år då varje lägenhet hade ett eget avtal med sin elleverantör. En del av föreningens elkostnader debiteras varje enskild lägenhet utifrån uppmätt förbrukning.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 062 191	0	0	37 062 191
Upplåtelseavgifter	22 463 809	0	0	22 463 809
Fond för yttre underhåll	867 008	0	-97 125	964 133
S:a bundet eget kapital	60 393 008	0	-97 125	60 490 133
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	463 524	0	-194 569	658 093
Årets resultat	-153 879	-153 879	291 694	-291 694
S:a fritt eget kapital	309 646	-153 879	97 125	366 399
S:a eget kapital	60 702 654	-153 879	0	60 856 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 879
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	463 525
summa balanserat resultat	309 646

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	309 646
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 443 720	2 309 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 081	7 815
Summa rörelseintäkter		2 450 801	2 317 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 038 639	-1 026 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 705	-113 107
Personalkostnader	Not 6	-42 325	-42 163
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-743 828	-743 828
Summa rörelsekostnader		-1 949 497	-1 925 566
RÖRELSERESULTAT		501 304	392 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-655 291	-683 999
Summa finansiella poster		-655 183	-683 812
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 879	-291 694
ÅRETS RESULTAT		-153 879	-291 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	81 225 669	81 969 496
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 225 669	81 969 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 225 669	81 969 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 398
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	790 036	796 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 938	0
Summa kortfristiga fordringar		793 974	799 930
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		75 580	45 978
Summa kassa och bank		75 580	45 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		869 554	845 908
SUMMA TILLGÅNGAR		82 095 223	82 815 404

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 526 000	59 526 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	867 008	964 133
Summa bundet eget kapital		60 393 008	60 490 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		463 524	658 093
Årets resultat		-153 879	-291 694
Summa fritt eget kapital		309 646	366 399
SUMMA EGET KAPITAL		60 702 654	60 856 532
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 567 540	21 430 040
Summa långfristiga skulder		20 567 540	21 430 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	150 000
Leverantörsskulder		56 807	66 761
Skatteskulder		56 670	36 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	311 552	275 201
Summa kortfristiga skulder		825 029	528 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 095 223	82 815 404

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 269 857	2 203 538
Hyror antennplats	35 000	0
Bredbandsintäkter	60 480	60 480
Elintäkter	72 835	37 461
Gästlägenhet	5 550	8 400
Öresutjämning	-2	-10
	2 443 720	2 309 870

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	7 081	7 815
	7 081	7 815

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 520	56 520
	Städning entreprenad	32 928	35 672
	Städning enligt beställning	288	1 725
	Sotning	22 458	0
	Hissbesiktning	2 293	2 256
	Bevakning	1 313	1 312
	Serviceavtal	26 468	9 699
	Förbrukningsmateriel	4 822	9 974
		147 090	117 158
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	5 300	0
	Lås	1 839	0
	VVS	6 739	4 643
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 225
	Ventilation	21 778	19 300
	Elinstallationer	2 688	8 909
	Hiss	5 748	8 139
	Fasad	1 950	1 713
	Vattenskada	3 312	0
		49 354	43 929
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	97 125
		0	97 125
	Taxebundna kostnader		
	El	198 297	163 676
	Värme	257 364	246 597
	Vatten	62 792	58 490
	Sophämtning/renhållning	26 839	26 229
		545 292	494 992
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 542	16 867
	Samfällighetsavgift	143 100	140 306
	Kabel-TV	37 469	36 711
	Bredband	60 752	60 751
		258 863	254 635
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 040	18 630
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 038 639	1 026 469

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 226	0
	Tele- och datakommunikation	5 091	4 663
	Revisionsarvode extern revisor	24 625	26 875
	Föreningskostnader	2 030	2 100
	Fritids- och trivselkostnader	4 370	4 209
	Förvaltningsarvode	64 323	61 792
	Administration	4 936	2 839
	Konsultarvode	13 444	5 969
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		124 705	113 107

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	7 325	7 163
		42 325	42 163
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	743 828	743 828
		743 828	743 828
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 525 000	84 525 000
	Utgående anskaffningsvärde	84 525 000	84 525 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 555 504	-1 811 676
	Årets avskrivningar enligt plan	-743 828	-743 828
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 299 331	-2 555 504
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 225 669	81 969 496
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 025 000	15 025 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 200 000	7 600 000
		49 200 000	42 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 200 000	42 600 000
		49 200 000	42 600 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 800	6 800
	Utgående anskaffningsvärde	6 800	6 800
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 800	-6 800
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 800	-6 800
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	19 911	19 551
	Klientmedel hos SBC	770 125	776 981
		790 036	796 532

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Bevakning	3 938	0
		3 938	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	964 133	964 133
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-97 125	0
	Vid årets slut	867 008	964 133

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,610 %	5 920 010	5 920 010	Rörlig ränta
	Nordea	0,610 %	5 920 010	5 920 010	Rörlig ränta
	Nordea	0,610 %	9 127 520	9 740 020	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		20 967 540	21 580 040	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-150 000	
			20 567 540	21 430 040	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 967 540 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Effektiv ränta f.n.	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,150 %	-0,618 %	3,768 %	7 336 512	2018-03-28
Nordea	3,120 %	-0,618 %	3,738 %	7 336 512	2020-03-27
Summa lån som omfattas				14 673 024	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2016-12-31 var -1 108 813 kr (f å -1 364 002 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade räntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

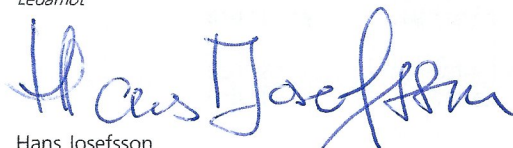
	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Ränta	2 752	4 076
Förutbetalda avgifter och hyror	262 803	225 128
	311 552	275 201

Styrelsens underskrifter

LUND den 26 / 4 2017


Henrik Bard
Ledamot

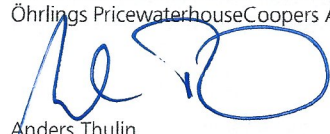

Hugo Hernelöv
Ledamot


Hans Josefsson
Ledamot


Monica Molin
Ledamot


Ann-Christin Österlindh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Thulin
Auktoriserad revisor