

# Bostadsrättsföreningen Vipan 19

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Vippan 19**  
769603-0068  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vipán 19, 769603-0068, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Malena Skanne	Ordförande	2020
Dina Jacobson	Ledamot	2020
Jamie Brown	Ledamot	2020
Lajla Lindell	Ledamot	2020
Evald Nalin	Ledamot	2020
Bengt Tengvall	Ledamot	2020
Sven Jönsson	Ledamot	2020
Richard Tolstoy	Ledamot	2020

##### Ordinarie revisorer

Ingelöv Gustavsson Föreningsvald revisor

##### Revisorssuppleanter

Anders Björnstedt Revisorssuppleant

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Vipan 19 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 9 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Hövitsmansgatan 14.

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
3	3	3

Total tomtarea:	767 kvm
Total bostadsarea:	864 kvm
- varav bostadsrättsarea:	790 kvm
- varav hyresrättsarea:	74 kvm
Total lokalarea:	37 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Energiteknik  
Com Hem  
Öresundskraft  
Öresundskraft  
Anticimex

Fastighetsskötsel  
Kabel-TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 17 316 kr och planerat underhåll för 592 378 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen avsätts det 150 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 166 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av balkonger och fasad.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Tak	2019
Fasad	2019
Balkonger	2018-2019
Källare	2017
Fiberinstallation	2017
Målning av fönster	2017
Torkrum	2016
Renovering av gästrum	2015
Fönsterbyte	2015
Balkonger	2015
Ombyggnad källarlokal	2013
Utbyggnad av parkeringsplatser	2013
Byte värmepump	2011
Byte termostater	2011
Fasad	2009-2011

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

### Händelser under året:

2019 var ett år med många in- och utflyttningar. 3 av fastighetens lägenheter har bytt ägare och i skrivande stund - mars 2020 - står ännu en lägenhet inför ägarbyte. Det ställer krav på förmedling av kunskaper och historik om fastigheten, något vi gemensamt bör utveckla och förbättra.

Arbetet med balkongkonstruktionen fortsatte. Konsolen som föll ned i maj 2018 visade sig bli ett långdraget och komplicerat projekt, detta eftersom att huset är Q-märkt. Stucco Maestro från Malmö står för utbildning och gjutning. Civilingenjör Sven Larsson, Helsingborg, för konstruktionens bärlighet. HBFAB, Helsingborg, stod för lokal entreprenad. I början av projektet trodde man att det rörde sig om lagning av befintlig balkong, men sedan balkar frilagts, framkom att den bärande konstruktionen (balkar och ram till balkongplatta) rostade, så att hela konstruktionen måste återuppbyggas på nytt. Att få bygglov tog en längre tid och som ordförande fick många timmar läggas på kontakter och möten. Under hösten gick även HBFAB i konkurs, vilket gjorde att vi stod utan entreprenör och samtidigt återstod smidesarbeten att samordna och utföra. I dagsläget är Stucco Maestro i färd med att tillverka formar för att gjuta balkongen och vi räknar med att den sätts på plats i maj.

Vi har även tak- och fönsterrenovering på gång. Denna var tänkt att utföras 2018, men fick skjutas upp på grund av balkongprojektet. Joakim Jensen på Epcon Malmö har hjälpt oss med upphandlingsunderlaget och allmän rådgivning och vi räknar med att utföra dessa arbeten i samband med balkongen. Ny taksäkerhet skall sättas upp och huset skall tvättas och målas efteråt.

I samband med dessa arbeten har föreningen tagit nya lån, avgiften för parkeringsplatserna höjdes från den 1 januari 2019 från 350:- till 500:- per månad. Vi gör också högre avsättningar för underhåll i budgeten. Inom några år kommer ekonomin åter att vara i ans.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes under våren och det framkom att i fyra lägenheter var ventilationen inte tillfredsställande. Energiteknik tillkallades och har under hösten lokaliserat felet och utvärderat möjliga åtgärder. De flesta är i nuläget åtgärdade och den sista är på gång och eftersom ventilationssystemet är gemensamt för alla lägenheter är det viktigt att alla ställer in den rätt vid matlagning m.m.

Lokalen vi hyr ut i källaren har fräschats upp, väggarna har lagats och målats och ny hyresgäst är på gång.

Under våren och hösten anordnades fixardagar och det är ett trevligt tillfälle att ses, arbeta och att samtala. Den årliga sommarfesten avhölls i slutet av augusti med sedvanlig god stämning.

*Styrelsen Brf Vipan 19*

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 13 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 20 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	637	525	527	523
Resultat efter finansiella poster	-546	-322	-117	-31
Förändring av underhållsfond	-	-	-44	-11
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-416	-190	59	133
Soliditet %	36	39	52	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	488	465	465	465
Lokalhyra, kr / kvm	1 303	1 364	1 311	1 311
Bostadshyra, kr / kvm	1 021	984	981	976
Driftskostnad, kr / kvm	269	267	276	262
Ränta, kr / kvm	86	59	56	57
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	166	166	49	49
Lån, kr / kvm	6 754	6 820	4 417	4 456
Snittränta (%)	1,27	0,86	1,27	1,27

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgängarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>6 088 750</b>	-	<b>-1 741 438</b>	<b>-322 430</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-322 430	322 430
Avsättning till underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-150 000	150 000	
Årets resultat				-546 349
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 088 750</b>	-	<b>-2 063 868</b>	<b>-546 349</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 063 868
Årets resultat före fondförändring	-546 349
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 000
Summa över/underskott	-2 610 217

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 610 217**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	570 130	522 141
Övriga rörelseintäkter	3	66 597	2 864
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>636 727</b>	<b>525 005</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-852 384	-580 142
Övriga externa kostnader	7	-54 351	-51 523
Personalkostnader	8	-66 548	-30 608
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-132 313	-132 313
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 105 596</b>	<b>-794 586</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-468 869</b>	<b>-269 581</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 480	-52 860
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 480</b>	<b>-52 849</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-546 349</b>	<b>-322 430</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-546 349</b>	<b>-322 430</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	7 822 233	7 947 746
Inventarier, maskiner och installationer	11	4 533	11 333
Summa materiella anläggningstillgångar		7 826 766	7 959 079
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 826 766</b>	<b>7 959 079</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	10 755
Övriga fordringar		18 797	18 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 829	22 508
Summa kortfristiga fordringar		36 626	51 972
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 856 646</b>	<b>2 333 600</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 893 272</b>	<b>2 385 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 720 038</b>	<b>10 344 651</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 088 750	6 088 750
Summa bundet eget kapital		6 088 750	6 088 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 063 868	-1 741 438
Årets resultat		-546 349	-322 430
Summa fritt eget kapital		-2 610 217	-2 063 868
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 478 533</b>	<b>4 024 882</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	5 474 980	6 109 984
Summa långfristiga skulder		5 474 980	6 109 984
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	610 004	35 004
Leverantörsskulder		184 825	66 418
Skatteskulder		1 490	1 029
Övriga skulder		-102 224	13 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	72 430	94 178
Summa kortfristiga skulder		766 525	209 785
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 720 038</b>	<b>10 344 651</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-468 869	-269 581
Avskrivningar	132 313	132 313
	<b>-336 556</b>	<b>-137 268</b>
Erhållen ränta	-	11
Erlagd ränta	-77 480	-52 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-414 036</b>	<b>-190 117</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	15 346	-535
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-18 260	61 623
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-416 950</b>	<b>-129 029</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 359 984	2 200 000
Amortering av låneskulder	-3 419 988	-35 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 004</b>	<b>2 164 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-476 954</b>	<b>2 035 967</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 333 600</b>	<b>297 633</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 856 646</b>	<b>2 333 600</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad	25-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-16 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	385 729	367 357
Hyror bostäder	75 543	72 816
Hyror lokaler	48 216	50 468
Hyror p-platser/garage	60 642	31 500
<b>Summa</b>	<b>570 130</b>	<b>522 141</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	852	852
Överlåtelseavgifter	2 326	1 138
Övriga intäkter	63 419	874
<b>Summa</b>	<b>66 597</b>	<b>2 864</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	5 810	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 088	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	3 600
VA & sanitet, installationer	6 355	-
Ventilation, installationer	-	5 092
El, installationer	4 063	-
<b>Summa</b>	<b>17 316</b>	<b>8 692</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	16 444	-
Huskropp, tak	-	63 438
Huskropp, fasader och tak	144 822	-
Huskropp, balkonger	431 112	267 278
<b>Summa</b>	<b>592 378</b>	<b>330 716</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	15 852	14 983
Teknisk förvaltning	29 242	28 832
Besiktningkostnader	10 868	-
Snöröjning	-	4 025
Förbrukningsmaterial	445	3 407
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 000	-
El	22 681	19 047
Uppvärmning	94 998	101 754
Vatten och avlopp	17 406	19 081
Avfallshantering	17 979	17 208
Försäkringar	11 126	10 777
Kabel-TV	17 182	16 828
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	911	4 792
<b>Summa</b>	<b>242 690</b>	<b>240 734</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	360	-
Tele och post	739	550
Förvaltningskostnader	44 708	42 939
Revision	4 600	4 500
Bankkostnader	594	234
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 650	2 600
Övriga externa kostnader	700	700
<b>Summa</b>	<b>54 351</b>	<b>51 523</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	50 000	22 000
Utbildning	1 369	2 125
<b>Summa</b>	<b>51 369</b>	<b>24 125</b>
Sociala avgifter	15 179	6 483
<b>Summa</b>	<b>66 548</b>	<b>30 608</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	112 795	112 795
Markanläggningar	12 718	12 718
Inventarier, maskiner och installationer	6 800	6 800
<b>Summa</b>	<b>132 313</b>	<b>132 313</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 906 975	7 906 975
-Mark	954 200	954 200
-Markanläggningar	190 775	190 775
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>9 051 950</b>	<b>9 051 950</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 019 474	-906 679
-Markanläggningar	-84 730	-72 012
	-1 104 204	-978 691
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-112 795	-112 795
-Årets avskrivning på markanläggning	-12 718	-12 718
	-125 513	-125 513
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 229 717</b>	<b>-1 104 204</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 822 233</b>	<b>7 947 746</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	6 774 706	6 887 501
Mark	954 200	954 200
Markanläggningar	93 327	106 045
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	17 400 000	14 400 000
Lokaler	332 000	295 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>17 732 000</b>	<b>14 695 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 844 000</i>	<i>8 425 000</i>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	34 000	34 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-22 667	-15 867
	-22 667	-15 867
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 800	-6 800
	-6 800	-6 800
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-29 467</b>	<b>-22 667</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 533</b>	<b>11 333</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	17 829	22 508
<b>Summa</b>	<b>17 829</b>	<b>22 508</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 856 646	2 333 600
<b>Summa</b>	<b>1 856 646</b>	<b>2 333 600</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	610 004	35 004
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 474 980	140 016
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 969 968
<b>Summa</b>	<b>6 084 984</b>	<b>6 144 988</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 084 984	6 144 988
<b>Summa</b>	<b>6 084 984</b>	<b>6 144 988</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	Lånet Löst	3 394 988	-	3 394 988	-
Stadshypotek	1,60 %	2020-01-07	550 000	-	-	550 000
Stadshypotek	1,22 %	2021-12-01	2 200 000	-	25 000	2 175 000
Stadshypotek	1,23 %	2023-10-30	-	3 359 984	-	3 359 984
<b>Summa</b>			<b>6 144 988</b>	<b>3 359 984</b>	<b>3 419 988</b>	<b>6 084 984</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	22 801	6 374
Upplupna räntekostnader	4 313	4 533
Förutbetalda intäkter	19 728	15 618
Upplupna revisionsarvoden	4 600	4 500
Upplupna driftskostnader	20 988	63 153
<b>Summa</b>	<b>72 430</b>	<b>94 178</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 358 000	7 358 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 358 000</b>	<b>7 358 000</b>

## Underskrifter

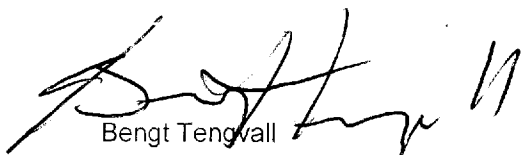
Helsingborg, 2020-05-07



Malena Skanne  
Styrelseordförande



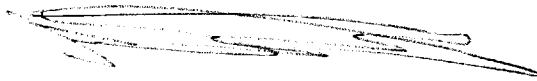
Lajla Lindell



Bengt Tengvall



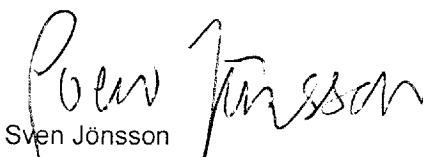
Richard Torstoy



Marina Isacsson



Evald Nalin



Sven Jönsson



Gabriel Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-10



Ingelöv Gustavsson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i Brf Vipán 19

Org. Nr. 769603-0068

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Vipán 19 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vipán 19s ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Helsingborg 2020-05-10



Ingelöv Gustavsson

Revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

