

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vipehus

738800-0528

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vipehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta lägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt.

Föreningen äger fastigheten Simrishamn Vipar 4. Fastighetens adress är Storgatan 50A-C i Simrishamn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Under året har föreningen gjort följande investeringar:

Tilläggsisolering kring gavellägenhet i A-trappan.

Värme och vatten; varmvattenstyrning, pumpinställningar, service på avhärdningsfilter etc.

Skyddsrum; inventering och iordningsställande.

Stor trädgårdsgenomgång; klippning av träd, häckar, buskar mm. Köp av parasoll och bänk.

Uppsättning av trädgårdskonst i form av belyst gran.

Ny uteplats vid C-trappan.

Fasadbelysning vid gavel till A-trappan.

Spegel vid utfarten samt nya skyltar på parkeringen.

Hobbyrum; värdeskåp samt ny duk.

Övrig information:

* Räntekostnader

Räntekostnader / Nettoomsättning $115\,200/752\,700 = 15,3\%$

(En tumregel är att under 20 % är bra, medan över 40 % är ett varningstecken).

* Belåning / kvm

Långfristiga skulder / Total bostadsyta $2\,265\,400/987 = 2295\text{ kr/m}^2$

(Allt under 5 000 kr/m² är mycket bra).

* Skuldkvot

Långfristiga skulder / Nettoomsättning $2\,265\,400/752\,700 = 3,0$

(En skuldkvot under 5 är bra, ligger den på mellan 10 till 15 är det dåligt och över 15 visar på att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation är ohållbar).

Styrelsen har under året bestått av:

Helene Holmberg	styrelseledamot, ordförande
Stig-Arne Thornberg	styrelseledamot
Rickard Andersson	styrelseledamot, sekreterare
Kerstin Andersson	styrelsesuppleant, kassör

Ordinarie revisorer är Per Håkansson och Margot Karlström. Ulla Andersson är revisorssuppleant.

Det har genomförts 11 styrelsemöten under året.

Föreningen har sitt säte i Simrishamn.

Medlemsinformation

Under året har 5 (2) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 17 (19). Andelningen till att medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	751	730	709	698
Resultat efter finansiella poster	-299	-31	-24	28
Soliditet (%)	58	60	60	74

Årets förlustresultat beror på ökade kostnader för reparation och underhåll av fastigheten, detta är inget som återkommer i nästa år. Därav kommer nästa års resultat bli positivt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv-/ Uppskr.fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 250	3 549 422	28 095	50 608	-31 420	3 656 955
Yttre Fond			700	-700		0
Disposition av föregående års resultat:				-31 420	31 420	0
Avskrivning uppskrivning		-86 000		86 000		0
Årets resultat					-299 209	-299 209
Belopp vid årets utgång	60 250	3 463 422	28 795	104 488	-299 209	3 357 746

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	104 489
årets förlust	-299 210
	-194 721
behandlas så att i ny räkning överföres	-194 721
	-194 721

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		750 613	729 878
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		750 613	729 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-705 903	-409 756
Övriga externa kostnader	3	-53 553	-48 500
Personalkostnader	4	-48 901	-46 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-142 392	-146 082
Summa rörelsekostnader		-950 749	-651 270
Rörelseresultat		-200 136	78 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 158	2 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 232	-112 648
Summa finansiella poster		-99 074	-110 028
Resultat efter finansiella poster		-299 210	-31 420
Resultat före skatt		-299 210	-31 420
Årets resultat		-299 210	-31 420

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 219 889	5 350 567
Inventarier, verktyg och installationer	6	23 869	35 583
Summa materiella anläggningstillgångar		5 243 758	5 386 150
Summa anläggningstillgångar		5 243 758	5 386 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 594	7 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 882	22 297
Summa kortfristiga fordringar		35 476	29 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		516 657	672 024
Summa kassa och bank		516 657	672 024
Summa omsättningstillgångar		552 133	701 773
SUMMA TILLGÅNGAR		5 795 891	6 087 923

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		60 250	60 250
Uppskrivningsfond	7	3 440 000	3 526 000
Reservfond		23 422	23 422
Fond för yttre underhåll		28 795	28 095
Summa bundet eget kapital		3 552 467	3 637 767

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		104 489	50 609
Årets resultat		-299 210	-31 420
Summa fritt eget kapital		-194 721	19 189
Summa eget kapital		3 357 746	3 656 956

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8 9	2 265 400	2 279 000
Summa långfristiga skulder		2 265 400	2 279 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		13 600	13 600
Förskott från kunder		24 418	22 798
Leverantörsskulder		25 773	2 875
Skatteskulder		2 939	2 242
Övriga skulder		1 407	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 608	109 246
Summa kortfristiga skulder		172 745	151 967

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 795 891

6 087 923

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-200 136	78 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	142 392	146 082
Erhållen ränta	16 158	2 620
Erlagd ränta	-115 232	-110 648

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-156 818 116 662

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-5 727	-904
Förändring av leverantörsskulder	22 898	-17 058
Förändring av kortfristiga skulder	-2 120	-11 205

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-141 767 87 495

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-13 600	-13 600
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-13 600 -13 600

Årets kassaflöde

-155 367 73 895

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	672 024	598 129
Likvida medel vid årets slut	516 657	672 024

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, trädgård och utemiljö	103 882	53 791
Fastighetsskötsel, snöröjning	6 900	4 663
Fastighetsskötsel, städning	37 440	35 160
Reparation- och underhåll	10 022	11 123
Fastighetsel	29 258	31 302
Fjärrvärme	165 266	134 122
Kabel-TV	27 132	27 132
Vatten- och avlopp	54 344	47 868
Sophämtning och avfallshantering	10 263	10 837
Fastighetsförsäkring	30 197	24 930
Fastighetsskatt	29 790	28 828
Reparation o underhåll fastighet	201 409	0
	705 903	409 756

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier och programvaror	20 318	2 830
Kontorsmaterial och porto	4 184	2 061
Redovisningstjänster	15 716	24 723
Bankkostnader	2 734	2 696
Övriga externa kostnader	10 600	16 190
	53 552	48 500

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 233 918	2 233 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 233 918	2 233 918
Ingående avskrivningar	-409 351	-364 673
Årets avskrivningar	-44 678	-44 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-454 029	-409 351
Ingående uppskrivningar	3 526 000	3 612 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-86 000	-86 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 440 000	3 526 000
Utgående redovisat värde	5 219 889	5 350 567
Taxeringsvärden byggnader	8 073 000	8 073 000
Taxeringsvärden mark	3 562 000	3 562 000
	11 635 000	11 635 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 945	142 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 945	142 945
Ingående avskrivningar	-107 362	-91 958
Årets avskrivningar	-11 714	-15 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 076	-107 362
Utgående redovisat värde	23 869	35 583

Not 7 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	3 526 000	3 612 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-86 000	-86 000
Belopp vid årets utgång	3 440 000	3 526 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 211 000	2 224 600
	2 211 000	2 224 600

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek HB	3,34	2024-12-09	875 000	875 000
Stadshypotek HB	3,36	2024-10-11	625 000	625 000
Stadshypotek HB	3,64	2024-10-11	779 000	792 600
			2 279 000	2 292 600
Kortfristig del av långfristig skuld			13 600	13 600

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 364 000	2 364 000
	2 364 000	2 364 000

Simrishamn

Helené Holmberg
Ordförande

Rickard Andersson
Sekreterare

Stig-Arne Thornberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Margot Karlström
Revisor

Ulla Andersson
Revisorsuppleant