

Brf Vipán
org nr 738800-1039

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vipán 7 i Simrishamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-12. Vid stämman deltog 20 st, varav 16 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Vipán 7 byggdes 1957-1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus med 18 lägenheter i varje hus, med adresserna Linnégatan 3A-3B samt Linnégatan 5A-5B.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt under året.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning tkr	1 921	1 737	1 697
Rörelseresultat tkr	183	-64	296
Res efter finansiella poster tkr	91	-137	228
Balansomslutning tkr	3 724	3 443	3 337

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Vanligt löpande underhåll under året. Ett staket intill Vipehus, har satts upp.
Under året fick föreningen ett el-stöd på drygt 14 000 kr.
Avtalet med Avarn Security sades upp.

Avgifter och hyror

Avgiftshöjning skedde med 2% i början av året.

Avsägelser

Två avsägelser från styrelsen har skett under året.

Ägarförhållanden och medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.
Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett, lgh 13, 14, 23 och 36.

Styrelse samt suppleanter

Claes Simängen	Ordförande
Karin Strömgren	Vice ordförande
Ingegerd Westerlund	Ledamot
Nick Frank	Sekreterare
Elise Andersson	Suppleant
Malin Rådén	Suppleant
Christoffer Andersson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christoffer Andersson och Malin Rådén. Claes Simängen är avflyttad. Karin Strömgren avgick i förtid.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten, varav 1 föreningsstämma, och 11 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen, Claes Simängen och Helene McNeilis, i förening.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har ombesörjts av CKW Mark & Fastighets AB.

Revisor

Revisor har varit Bertil Hansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av stämman.

Förväntad framtida utveckling

Likviditeten i föreningen god. För övrigt ter sig framtiden stabil då husen befinner sig i gott skick.

Framtida underhåll

Löpande underhåll och besiktning av husen har skett under året. Under 2024 kommer det att installeras solceller på taken i 3:an och 5:an. Halva summan för installationen, kommer att lånas i Handelsbanken, dvs 400 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Årets vinst	91 096,76
Avsatt till yttre fond	- 50 000,00
Balanserad vinst/förlust	- 1 169 749,67
Summa:	- 1 128 652,91

Disponeras så att det i ny räkning överföres – 1 128 652,91.

Föreningens resultat och ställning i övrigt, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisnings-och värderingsprinciper

Fastigheter

Avskrivningar görs varje år med 1% på byggnadernas- och 5% på mark/inventariernas anskaffningsvärde.

Fastigheten är taxerad till **23 800 000 kr**.

Fordringar

Fordringarna har upptagits till det belopp med vilket de förväntas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Underhållsplan

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med **50 000 kr** under året.

Nyckeltal

Belåningsgrad: 1 914 kr/kvm (skulder delat med yta för 36 lägenheter+garage).
Bör hålla sig mellan 0-12 000 kr/kvm.

Kassaflöde: se bilaga 1

Årsavgifter/kvm: Årsavgiften/kvm är i snitt 863,70 kr.

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna: 94,80%

Skuldsättning/kvm: 1 914 kr/kvm

Sparande/kvm under året: 75,59 kr/kvm

Räntekänslighet: Vid en höjning av låneräntan med 1%, krävs en höjning av månadsavgifterna med 2,34%. (Räntebärande skulder dividerat med intäkterna från månadsavgifterna.

Upplysning enligt **BFNAR 2023:1**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Vipan i Simrishamn

org nr 738800-1039

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Vipan i Simrishamn för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

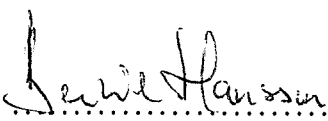
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Den 25/6 2024

.....

Bertil Hansson

Brf Vippan
738800-1039

Resultaträkning

Räkenskapsårets början: 2023-01-01

Hela företaget

Period: 2023-01-01--2023-12-31

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	1	1 820 689,15	1 737 333,55
Övr. intäkter	1	99 917,00	
Summa intäkter		1 920 606,15	1 737 333,55
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 556 859,10	-1 621 287,21
Fastighetsskatt		-55 140,00	-54 012,00
Avskrivningar	3	-125 736,50	-125 736,50
Summa kostnader		-1 737 735,60	-1 801 035,71
Bruttoresultat		182 870,55	-63 702,16
Rörelseresultat		182 870,55	-63 702,16
Finansiella poster			
Räntekost-intäkt	4	-91 773,79	-73 165,93
Summa:		-91 773,79	-73 165,93
Res efter finansiella poster		91 096,76	-136 868,09
Skatt		0,00	0,00
Årets resultat		91 096,76	-136 868,09

✍

Brf Vipan
738800-1039

Balansräkning

Räkenskapsårets början: 2023-01-01

Hela företaget

Period: 2023-01-01--2023-12-31

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anl tillgångar</u>			
Byggnader, mark och	3,5	1 906 606,51	2 032 343,01
markanläggningar		<u>1 906 606,51</u>	<u>2 032 343,01</u>
Summa anl tillgångar		1 906 606,51	2 032 343,01
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekontot	6	21 464,00	6 416,00
Övr kortfr fordringar	6	105 499,00	36 352,00
Förutbet kostn/	7	43 312,00	47 262,00
upplupna intäkter		<u>170 275,00</u>	<u>90 030,00</u>
Kassa/Bank	8	1 647 640,02	1 321 135,16
Summa oms tillgångar		<u>1 647 640,02</u>	<u>1 321 135,16</u>
SUMMA TILL- GÅNGAR		3 724 521,53	3 443 508,17

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	10	123 020,00	123 020,00
Medlemsavgifter		14 140,00	14 140,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust	10	-1 169 749,67	-1 066 884,58
Årets resultat		41 096,76	-136 868,09
Avsättning yttre fond	9	50 000,00	0,00
		-1 078 652,91	-1 203 752,67
Summa eget kapital		-941 492,91	-1 066 592,67
<u>Underhållsfond</u>			
Fond inre u-håll	11	72 015,34	48 226,34
		72 015,34	48 226,34
Summa avsättningar		72 015,34	48 226,34
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinst	12	4 227 780,00	4 060 820,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		185 631,78	184 788,50
Uppl kostn/förutb int	13	180 587,32	216 266,00
		366 219,10	401 054,50
Summa skulder		4 593 999,10	4 461 874,50
SUMMA SKULDER OCH EGET KAP		3 724 521,53	3 443 508,17

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter för skuld i kreditinstitut

Pantbrev i fastighet	14	4 314 600,00	3 385 000,00
----------------------	----	--------------	--------------

Not 1	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 779 655,00	1 709 243,00
	Lokalhyra	0,00	600,00
	Garage	25 200,00	25 200,00
	Kabel-TV avg	75 672,00	75 775,00
	Inre fond	-74 705,00	-73 484,00
	Elstöd	14 870,00	0,00
	Öresutjämning	-2,85	-0,45
	Summa:	1 820 689,15	1 737 333,55

Övr intäkter

	Återbäring försäkring	4 751,00	0,00
	Återbetalning VA	95 166,00	0,00
	Summa:	99 917,00	0,00

Not 2	Drift	2023	2022
	Fastighetsskötsel	217 437,50	140 507,50
	Rep/underhåll	174 737,75	440 048,75
	Uppvärmning	309 864,98	294 821,58
	Fastighetsel	76 043,02	84 702,80
	Vatten o avlopp	94 479,00	130 890,00
	Saltabletter	9 800,00	9 600,00
	Sophämtning	26 109,00	25 962,00
	Renhållning	1 875,00	1 250,00
	Snöröjning	22 468,75	1 537,50
	Trädgårdsskötsel	34 729,25	85 813,12
	Brandvarnare/släckare	0,00	3 069,00
	Tvättstugeutrustn. rep	22 429,00	5 248,19
	Låsarbeten	67 126,00	1 652,00
	El-arb fastighet	0,00	5 638,00
	Miljöförbundet	0,00	6 396,00
	Energideklaration	6 435,00	0,00
	Hyra arbetsmaskiner	23 023,75	10 500,00
	Förvaltningskostn.	57 574,50	57 574,50
	Besiktning	15 000,00	0,00
	Avarn Security	32 782,00	27 221,00
	Kabel-TV löpande	57 456,00	57 456,00
	Fastighetsförsäkring	34 921,00	32 941,00
	Förbrukn. invent	16 018,00	2 649,00
	Förbrukn. material	13 676,00	13 645,00
	Kontorsmaterial	2 051,00	5 669,37
	Tele, bankavg, bg-avg	4 515,89	4 814,00
	Porttelefon	21 266,51	13 489,00
	Trycksaker	684,00	3 745,00
	VVS-arbeten	10 630,77	20 972,00
	Reparation läcka	81 331,25	11 885,00
	Spolning	2 743,00	4 468,00
	Till stämman	2 325,03	3 324,45
	Övr fastighet	32 363,50	40 516,50
	Revisorsarvode	17 000,00	17 000,00
	Arvoden, ersättningar	54 676,00	44 714,50
	inkl soc avg och		
	löneskatt	13 286,65	11 566,45
	Summa:	1 556 859,10	1 621 287,21

Not 3	Avskrivningar	2023	2022
	Byggnader	21 133,00	21 133,00
	Mark/invent	68 247,00	68 247,00
	Råttstopp	10 090,50	10 090,50
	Dörrautomatik	15 866,00	15 866,00
	Aquarent	10 400,00	10 400,00
	Summa:	125 736,50	125 736,50

Not 4	Räntekostnader/ ränteintäkter	2023	2022
	Räntekostnader	89 907,74	61 989,83
	Kontraktsränta	1 125,00	1 125,00
	Övr finansiella kost.	919,05	10 234,10
	Ränta SKV	0,00	3,00
	Ränteintäkter	-178,00	-186,00
	Summa:	91 773,79	73 165,93

Not 5	Materiella anl tillg	2023	2022
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Byggnad	1 187 812,00	1 187 812,00
	Fastigh förbättring	2 654 029,89	2 654 029,89
	Mark	29 188,00	29 188,00
		3 871 029,89	3 871 029,89
	Ing avskrivn byggnad	-1 185 688,51	-1 164 555,51
	Ing avskr fastigh- förbättringar	-652 998,37	-548 394,87
	Årets avskrivningar	-125 736,50	-125 736,50
	Utg ackumulerade avskr	-1 964 423,38	-1 838 686,88
	Utgående planenligt restvärde	1 906 606,51	2 032 343,01
	Bokf värden byggnad	1 877 418,51	2 003 155,01
	Bokf värden mark	29 188,00	29 188,00

Fastigheten är taxerad till 23 800 000 varav 16 000 000 är byggnadsvärde

Not 6	Övriga fordringar	2023	2022
	Skattekontot	21 464,00	6 416,00
	Övriga fordringar	105 499,00	36 352,00
	Summa:	126 963,00	42 768,00

Not 7	Förutbet kostnader/ upplupna intäkter	2023	2022
	Helmar Konsult	0,00	8 755,00
	Budget	0,00	3 586,00
	Österlens Kraft	3 263,00	0,00
	Järn & Fritid	1 406,00	0,00
	Telia	1 750,00	0,00
	Länsförsäkringar	36 893,00	34 921,00
	Summa:	43 312,00	47 262,00

Not 8	Kassa/Bank	2023	2022
	Kassa/Bank	1 646 821,73	1 320 316,87
	Skurups Sparbank	818,29	818,29
	Summa:	1 647 640,02	1 321 135,16

Not 9	Fond yttre u-håll	2023	2022
	Ingående balans	0,00	405 644,75
	Periodiskt u-håll	0,00	-405 644,75
	Avsättning enligt underhållsplan	50 000,00	0,00
		50 000,00	0,00

Not 10 Förändr av Eget Kapital

Insatser	Balans. vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 020,00	-1 066 884,58
Vinstdisp enl stämмо- beslut	Korr -102865,09	-136 868,09
Årets resultat		91 096,76
Belopp vid årets slut	123 020,00	-1 169 749,67

Not 11 Fond inre underhåll**2023****2022**

Årets avsättning	74 153,00	73 484,00
Årets uttag	-50 364,00	-89 700,00
Förändring	<u>23 789,00</u>	<u>-16 216,00</u>

Not 12 Skulder i kreditinstitut**2023**

Långivare	Räntesats	Löptid
Handelsbanken	4,41	2026-12-30
Handelsbanken	1,83	2025-03-30
Handelsbanken	1,49	2024-09-01
Handelsbanken	4,83	2025-04-30
Handelsbanken	4,90	2026-09-01

2023**2022**

Handelsbanken	566 480,00	572 320,00
Handelsbanken	940 000,00	970 000,00
Handelsbanken	1 681 300,00	1 698 500,00
Handelsbanken	640 000,00	670 000,00
Handelsbanken	0,00	150 000,00
Handelsbanken	400 000,00	0,00
	<u>4 227 780,00</u>	<u>4 060 820,00</u>

Not 13 Kortfristiga skulder**2023****2022**

Avgiftsskuld	117 290,00	140 235,00
Uppl kost/förutbet int	63 297,32	76 031,00
	<u>180 587,32</u>	<u>216 266,00</u>

Not 14 Ställda panter**2023****2022**

Uttagna pantbrev

4 314 600,00

4 314 600,00

Varav i eget förvar

0,00

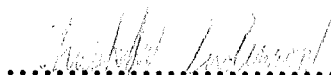
0,00

Summa:**4 314 600,00****4 314 600,00**

Simrishamn 2024-06-12



Malin Råden tf ordf.



Christoffer Andersson tf vice ordf.

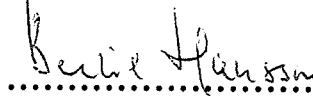


Nick Frank sekreterare



Elise Andersson ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024-06-25



Bertil Hansson

X