



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3, Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vipemöllan 43	1996	LUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005-2006 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 644 kvm och 1 lokal om 6 kvm. Byggnadernas totalyta är 3650 kvm enligt taxeringsbeskedet.

Styrelsens sammansättning

Jerry Joel Sommerfeldt	Ordförande
Torsten Burman	Sekreterare
Anders Rosengren	Kassör
Anette Berntsson	Ledamot
Bengt Ingemar Svensson	Ledamot
Ebba Nillasdotter	Suppleant
Sandra Juliana Bjärenstam	Suppleant
Sara Henningsson	Suppleant

Valberedning

Kerstin Bergman
Mats Ingvarsson
Eva Dahlbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig till 2067.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Installation av elbilsladdare
- 2022** ● Byte av panel på garage
● Byte av dörrar i Miljöhus
● Rensning av ventilationstrummor

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Tvätt av fasad, OVK besiktning, spolning i lägenheter, åtgärd köksventilation. Fasadtvätt och reparation av murar planeras under 2025.

Avtal med leverantörer

Energi Kraftringen
Fastighetsskötsel Clifa
Finansiering Handelsbanken

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vipemöllans samfällighetsförening Nr 2, med en andel på 27%.

Samfälligheten förvaltar parken, p-platser, bil- och cykel/gångvägar.

Övrig verksamhetsinformation

Verksamheten drivs med fokus på att utföra kontinuerligt underhåll och ekonomisk framförhållning för att göra boendet trevligt och boende kostnaderna så låga som möjligt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under året lagt om ett lån av tre. Vi har dock saxat lånen så inte alla förfaller under samma tidpunkt, vilket givit oss fördelar. Det förebyggande och kontinuerliga underhållet håller kostnaderna nere och fastigheten i gott skick. Föreningens ekonomi är god.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Förening tog över ansvaret/kostnaden för traditionsenlig glögg mingel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 607 013	2 484 171	2 432 589	2 422 969
Resultat efter fin. poster	-299 899	-303 724	53 450	114 422
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	2 564 721	2 253 385	1 937 207	1 682 717
Taxeringsvärde	84 830 000	84 830 000	84 830 000	63 030 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	683	655	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	93,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 284	8 366	8 447	8 528
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 271	8 352	8 433	8 514
Sparande per kvm totalyta, kr	140	148	230	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	47	54	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	90	81	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	161	157	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,06	1,68	-	-
Räntekänslighet (%)	12,12	12,77	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har en stark kassa och genererade positivt kassaflöde 2024.

Översyn av avgifter kommer att ske hösten 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	54 263 806	-	-	54 263 806
Upplåtelseavgifter	23 900 367	-	-	23 900 367
Fond, yttre underhåll	2 253 385	-20 815	332 151	2 564 721
Balanserat resultat	-3 423 301	-282 909	-332 151	-4 038 361
Årets resultat	-303 724	303 724	-299 899	-299 899
Eget kapital	76 690 533	0	-299 899	76 390 634

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 706 210
Årets resultat	-299 899
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-332 151
Totalt	-4 338 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 338 260

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 607 013	2 484 171
Övriga rörelseintäkter	3	4 131	56 988
Summa rörelseintäkter		2 611 144	2 541 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 372 184	-1 366 309
Övriga externa kostnader	9	-127 324	-125 638
Personalkostnader	10	-58 213	-47 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-810 146	-824 160
Summa rörelsekostnader		-2 367 867	-2 364 004
RÖRELSERESULTAT		243 277	177 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82 978	34 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-626 154	-515 209
Summa finansiella poster		-543 176	-480 879
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-299 899	-303 724
ÅRETS RESULTAT		-299 899	-303 724

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	103 850 186	104 596 730
Maskiner och inventarier	13	482 059	545 661
Summa materiella anläggningstillgångar		104 332 245	105 142 391
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 332 245	105 142 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 704	1 808
Övriga fordringar	14	998 705	1 557 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 252	15 772
Summa kortfristiga fordringar		1 101 661	1 574 793
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 768 764	1 000 000
Summa kassa och bank		1 768 764	1 000 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 870 425	2 574 793
SUMMA TILLGÅNGAR		107 202 670	107 717 184

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 164 173	78 164 173
Fond för yttre underhåll		2 564 721	2 253 385
Summa bundet eget kapital		80 728 894	80 417 558
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 038 361	-3 423 301
Årets resultat		-299 899	-303 724
Summa fritt eget kapital		-4 338 260	-3 727 025
SUMMA EGET KAPITAL		76 390 634	76 690 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 031 500	30 362 839
Summa långfristiga skulder		11 031 500	30 362 839
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 156 419	121 644
Leverantörsskulder		73 307	84 857
Skatteskulder		129 360	124 920
Övriga kortfristiga skulder		0	3 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	421 450	328 634
Summa kortfristiga skulder		19 780 536	663 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 202 670	107 717 184

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 277	177 155
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	810 146	824 160
Omklassificering	0	152 909
	1 053 423	1 154 224
Erhållen ränta	82 978	24 830
Erlagd ränta	-602 586	-515 637
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	533 815	663 417
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 628	7 897
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 381	-10 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651 824	660 931
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-296 564	-296 564
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-296 564	-296 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	355 260	364 367
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 339 580	1 975 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 694 840	2 339 580

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3, Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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:

Byggnad	0,87 %
Laddstolpar	10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 485 344	2 366 988
Hysesintäkter förråd	2 904	2 904
Hyror reklamplats/antennplats	51 626	52 964
Elintäkter laddstolpe moms	43 835	29 644
Övernattnings-/gästlägenhet	17 375	16 675
Dröjsmålsränta	199	0
Pantsättningsavgift	2 865	0
Överlåtelseavgift	2 866	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	15 000
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Summa	2 607 013	2 484 171

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	52 067
Övriga intäkter	0	-4 721
Försäkringssättning	4 131	3 558
Återbäring försäkringsbolag	0	6 084
Summa	4 131	56 988

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	72 240	46 126
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 629
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 596	0
Städning enligt avtal	56 001	49 500
Hissbesiktning	1 603	2 886
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 125	0
Gårdkostnader	0	1 956
Garage/parkering	7 560	0
Serviceavtal	0	31 474
Förbrukningsmaterial	1 749	645
Summa	158 874	136 216

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	1 986
Dörrar och lås/porttele	1 375	35 812
VVS	33 225	0
Ventilation	80 369	0
Hissar	36 250	77 278
Tak	0	4 844
Garage/parkering	0	3 410
Vattenskada	4 131	9 816
Summa	155 350	133 146

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Garage/parkering	0	20 815
Summa	0	20 815

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	239 514	171 553
Uppvärmning	285 127	328 660
Vatten	96 632	86 734
Sophämtning/renhållning	43 084	39 854
Summa	664 357	626 802

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	4 386	49 012
Självrisk	11 400	10 500
Kabel-TV	85 524	111 398
Samfällighetsavgifter	226 794	214 560
Fastighetsskatt	65 500	63 860
Summa	393 604	449 330

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	2 805	20 519
Inkassokostnader	784	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	22 500
Styrelseomkostnader	8 173	0
Fritids och trivselkostnader	470	0
Föreningskostnader	2 950	7 119
Förvaltningsarvode enl avtal	40 782	65 758
Överlåtelsekostnad	2 174	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	0
Korttidsinventarier	34 975	277
Administration	3 803	2 067
Bostadsrätterna Sverige	0	5 560
Summa	127 324	125 638

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	48 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	10 213	7 897
Summa	58 213	47 897

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	626 093	515 193
Dröjsmålsränta	0	16
Kostnadsränta skatter och avgifter	61	0
Summa	626 154	515 209

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 099 605	113 099 605
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 099 605	113 099 605
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 502 875	-7 756 331
Årets avskrivning	-746 544	-746 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 249 419	-8 502 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 850 186	104 596 730
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 290 000</i>	<i>27 290 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 019 000	64 019 000
Taxeringsvärde mark	20 811 000	20 811 000
Summa	84 830 000	84 830 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	623 277	776 186
Inköp	0	-152 909
Utgående anskaffningsvärde	623 277	623 277
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-77 616	0
Avskrivningar	-63 602	-77 616
Utgående avskrivning	-141 218	-77 616
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	482 059	545 661

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	70 621	64 724
Momsavräkning	2 008	152 909
Transaktionskonto	269 663	281 554
Borgo räntekonto	656 413	1 058 026
Summa	998 705	1 557 213

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 560	6 272
Förutbet fast skötsel	5 101	0
Förutbet försäkr premier	48 241	0
Förutbet kabel-TV	19 630	0
Förutbet bredband	9 220	0
Upplupna ränteintäkter	9 500	9 500
Summa	97 252	15 772

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	1,16 %	8 446 016	8 620 936
Handelsbanken	2025-03-30	0,80 %	10 710 403	10 832 047
Handelsbanken	2026-03-30	3,78 %	11 031 500	11 031 500
Summa			30 187 919	30 484 483
Varav kortfristig del			19 156 419	121 644

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 705 099 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	4 323	0
Uppl kostn el	20 092	0
Uppl kostnad Värme	27 264	0
Uppl kostn räntor	23 568	0
Uppl kostn vatten	25 036	22 602
Uppl kostnad Sophämtning	3 190	0
Uppl kostnad arvoden	48 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 880	12 568
Uppl ränta bokslut	21 112	21 112
Förutbet hyror/avgifter	233 985	232 352
Summa	421 450	328 634

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 986 000	34 986 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lund

Anders Rosengren
Kassör

Anette Berntsson
Ledamot

Bengt Ingemar Svensson
Ledamot

Jerry Joel Sommerfeldt
Ordförande

Torsten Burman
Sekreterare

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

Ernst & Young
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2025 20:32

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 12.05.2025 09:02

DOCUMENT ID:
Skb8mTMyZel

ENVELOPE ID:
r1xLmTGk-lg-Skb8mTMyZel

DOCUMENT NAME:
Brf Vipemöllan 3, Lund, 769611-8525 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS ROSENGREN anders.rosengren@me.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:23 12.05.2025 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.132.42
2. ANETTE BERTSSON anette_berntsson@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:43 12.05.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.145
3. Torsten Burman totte.burman@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:56 12.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 92.39.33.228
4. Jerry Joel Sommerfeldt joel.sommerfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 13:33 12.05.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 71.105.53.40
5. Bengt Ingemar Svensson ingemar111@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 18:26 12.05.2025 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.107
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	12.05.2025 20:32 12.05.2025 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.154

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vipemöllan 3, org.nr 769611-8525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vipemöllan 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 20:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 09:02

DOCUMENT ID:

SkxDQazJZlX

ENVELOPE ID:

BJDmTfkbel-SkxDQazJZlX

DOCUMENT NAME:

2024 - Revisionsberättelse Brf Vipemöllen 3.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	 Signed	12.05.2025 20:32	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	12.05.2025 20:32	Low	IP: 213.115.249.154

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