



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3, Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vipemöllan 43	1996	LUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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. Byggnadernas totalyta är 3 650 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jerry Joel Sommerfeldt	Ledamot, Ordförande
Anders Rosengren	Ledamot, Kassör
Anette Berntsson	Ledamot
Torsten Burman	Ledamot, Sekreterare
Bengt Ingemar Svensson	Ledamot
Ebba Nillasdotter	Ledamot
Sara Hennigsson	Suppleant
Gunilla Wadmark	Suppleant

Valberedning

Kerstin Bergman
Eva Dahlbäck
Eva Engberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022 ● Installation av elbilsaddare
- 2022 ● Byte av panel på garage
● Byte av dörrar i Miljöhus
● Rensning av ventilationstrummor
- 2025 ● Utbyte av 8 garageportar
● Administrativt arbete att byta redovisningsprincip från K2 till K3
● Tvätt av fasad åt norr och söder, till plan 3
● Ventilations- och fläkt underhåll
● Byte av vattenpump i värmepumpen till återvinning

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Tvätt och målning av murar på markplan

Avtal med leverantörer

Energi	Kraftringen
Fastighetsskötsel	Clifa
Finansiering	Handelsbanken
Försäkring	Länsförsäkringar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vipemöllan 42, med en andel på 27.2%.

Samfälligheten förvaltar vipeholmsparken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

God likviditet som placeras i räntebärande konton hos två affärsbanker

Under året har vi lagt om lån och kommer även göra det under 2026

Extra amortering gjordes med 500 000 SEK

Förberedelse inför byte från K2 till K3

Förändringar i avtal

Nytt underhållsavtal av värmepump

Nytt underhållsavtal för dörröppnare på entrédörrar

Övriga uppgifter

Avslutat andrahandsuthyrning av lägenhet i hus 111 i enlighet med avtal.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 600 312	2 607 013	2 484 171	2 432 589
Resultat efter fin. poster	-793 712	-299 899	-303 724	53 450
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	2 926 823	2 564 721	2 253 385	1 937 207
Taxeringsvärde	89 027 000	84 830 000	84 830 000	84 830 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	683	655	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	95,4	93,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 054	8 284	8 366	8 447
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 040	8 271	8 352	8 433
Sparande / kvm totalyta, kr	27	140	148	230
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	66	47	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	78	90	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	26	24	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	170	161	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,06	1,68	-
Räntekänslighet (%)	11,81	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

Årets resultat -798 kkr, är påverkat av årets avskrivningar på 808 kkr, och av ökade rörelsekostnader på 82 kkr beroende på installation av 8 nya garageportar och stor kostnadsökning på VA i förhållande till budget.

Föreningen har fortsatt god kassa 1947 kkr, trots att extra amortering på föreningens lån skett med 500 kkr (total amort 840 kkr). Avgiftshöjning har skett fr o m 260101 med 10%, som enligt budget skall generera ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	54 263 806	-	-	54 263 806
Upplåtelseavgifter	23 900 367	-	-	23 900 367
Fond, yttre underhåll	2 564 721	-	362 102	2 926 823
Balanserat resultat	-4 038 361	-299 899	-362 102	-4 700 362
Årets resultat	-299 899	299 899	-793 712	-793 712
Eget kapital	76 390 634	0	-793 712	75 596 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 338 260
Årets resultat	-793 712
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-362 102
Totalt	-5 494 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	83 391
Balanseras i ny räkning	-5 410 683

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 600 313	2 607 013
Övriga rörelseintäkter	3	5 229	4 131
Summa rörelseintäkter		2 605 542	2 611 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 669 969	-1 372 184
Övriga externa kostnader	9	-113 597	-127 324
Personalkostnader	10	-58 627	-58 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 872	-810 146
Summa rörelsekostnader		-2 651 064	-2 367 867
RÖRELSERESULTAT		-45 522	243 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 518	82 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-779 708	-626 154
Summa finansiella poster		-748 190	-543 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-793 712	-299 899
ÅRETS RESULTAT		-793 712	-299 899

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	103 103 642	103 850 186
Maskiner och inventarier	13	419 731	482 059
Summa materiella anläggningstillgångar		103 523 373	104 332 245
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 523 373	104 332 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 275	5 704
Övriga fordringar	14	589 733	998 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 570	97 252
Summa kortfristiga fordringar		699 578	1 101 661
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 435 861	1 768 764
Summa kassa och bank		1 435 861	1 768 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 135 439	2 870 425
SUMMA TILLGÅNGAR		105 658 812	107 202 670

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 164 173	78 164 173
Fond för yttre underhåll		2 926 823	2 564 721
Summa bundet eget kapital		81 090 996	80 728 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 700 362	-4 038 361
Årets resultat		-793 712	-299 899
Summa fritt eget kapital		-5 494 074	-4 338 260
SUMMA EGET KAPITAL		75 596 922	76 390 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 967 115	11 031 500
Summa långfristiga skulder		9 967 115	11 031 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 380 510	19 156 419
Leverantörsskulder		134 039	73 307
Skatteskulder		134 730	129 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	445 496	421 450
Summa kortfristiga skulder		20 094 775	19 780 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 658 812	107 202 670

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-45 522	243 277
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	808 872	810 146
	763 350	1 053 423
Erhållen ränta	31 518	82 978
Erlagd ränta	-803 276	-602 586
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 408	533 815
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 190	59 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 716	58 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 118	651 824
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-840 294	-296 564
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-840 294	-296 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	-746 176	355 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 694 840	2 339 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 948 664	2 694 840

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3, Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 bredband, 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	10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD för laddstolpar.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 485 344	2 485 344
Hysesintäkter förråd	2 904	2 904
Hyror reklamplats/antennplats	53 679	51 626
Elintäkter laddstolpe moms	28 743	43 835
Övernattnings-/gästlägenhet	19 400	17 375
Dröjsmålsränta	0	199
Pantsättningsavgift	2 352	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	4 900	0
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	2 600 313	2 607 013

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	4 131
Återbäring försäkringsbolag	5 229	0
Summa	5 229	4 131

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	67 040	72 240
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 596
Städning enligt avtal	53 220	56 001
Hissbesiktning	4 965	1 603
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	18 125
Gemensamma utrymmen	717	0
Garage/parkering	1 400	7 560
Serviceavtal	23 122	0
Förbrukningsmaterial	1 289	1 749
Summa	151 753	158 874

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	8 461	1 375
Övriga gemensamma utrymmen	3 516	0
VVS	12 977	33 225
Värmeanläggning/undercentral	19 129	0
Ventilation	2 669	80 369
Elinstallationer	24 845	0
Hissar	28 726	36 250
Fasader	28 750	0
Fönster	719	0
Balkonger/altaner	1 693	0
Garage/parkering	97 973	0
Vattenskada	0	4 131
Summa	229 457	155 350

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Garage/parkering	83 391	0
Summa	83 391	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	288 705	239 514
Uppvärmning	268 772	285 127
Vatten	143 828	96 632
Sophämtning/renhållning	39 534	43 084
Summa	740 839	664 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 014	4 386
Självrisk	0	11 400
Kabel-TV	49 159	85 524
Bredband	66 283	0
Samfällighetsavgifter	226 843	226 794
Fastighetsskatt	69 230	65 500
Summa	464 529	393 604

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 107
Tele- och datakommunikation	0	2 805
Inkassokostnader	1 906	784
Revisionsarvoden extern revisor	27 300	25 000
Styrelseomkostnader	0	8 173
Fritids och trivselkostnader	538	470
Föreningskostnader	12 049	2 950
Förvaltningsarvode enl avtal	55 000	40 782
Överlåtelsekostnad	4 116	2 174
Pantsättningskostnad	3 528	4 300
Korttidsinventarier	0	34 975
Administration	2 492	3 803
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
Summa	113 597	127 324

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 000	48 000
Arbetsgivaravgifter	10 627	10 213
Summa	58 627	58 213

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	779 708	626 093
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	61
Summa	779 708	626 154

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 099 605	113 099 605
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 099 605	113 099 605
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 249 419	-8 502 875
Årets avskrivning	-746 544	-746 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 995 963	-9 249 419
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 103 642	103 850 186
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 290 000</i>	<i>27 290 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 018 000	64 019 000
Taxeringsvärde mark	19 009 000	20 811 000
Summa	89 027 000	84 830 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	623 277	623 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	623 277	623 277
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-141 218	-77 616
Årets avskrivning	-62 328	-63 602
Utgående ackumulerad avskrivning	-203 546	-141 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	419 731	482 059

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 333	70 621
Momsavräkning	3 596	2 008
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 001	0
Transaktionskonto	325 261	269 663
Borgo räntekonto	187 543	656 413
Summa	589 733	998 705

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 010	5 560
Förutbet fast skötsel	5 233	5 101
Förutbet försäkr premier	52 501	48 241
Förutbet kabel-TV	10 010	19 630
Förutbet bredband	19 256	9 220
Upplupna intäkter	2 060	0
Upplupna ränteintäkter	9 500	9 500
Summa	103 570	97 252

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-12-01	3,30 %	8 227 366	8 446 016
Handelsbanken	2025-03-30	0,80 %		10 710 403
Handelsbanken	2026-03-30	3,78 %	11 031 500	11 031 500
Handelsbanken	2029-03-30	3,25 %	10 088 759	
Summa			29 347 625	30 187 919
Varav kortfristig del			19 380 510	19 156 419

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 864 805 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-795	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 435	4 323
Uppl kostn el	23 960	20 092
Uppl kostnad Värme	37 291	27 264
Uppl kostn räntor	0	23 568
Uppl kostn vatten	35 762	25 036
Uppl kostnad Sophämtning	5 236	3 190
Uppl kostnad arvoden	48 000	48 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 880	14 880
Uppl ränta bokslut	21 112	21 112
Förutbet hyror/avgifter	255 615	233 985
Summa	445 496	421 450

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

34 986 000

2024-12-31

34 986 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Diskussion om avtalsförändringar med hyresgäst av mobilantennerna på hus 111 tak. Årsavgifterna höjdes med 10% 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Lund

Anders Rosengren
Ledamot, Kassör

Anette Berntsson
Ledamot

Bengt Ingemar Svensson
Ledamot

Ebba Nillasdotter
Ledamot

Jerry Joel Sommerfeldt
Ledamot, Ordförande

Torsten Burman
Ledamot, Sekreterare

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

Ernst & Young
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 12:07

DOCUMENT ID:

Hy1gDbRTZx

ENVELOPE ID:

rk1xP-Rpbx-Hy1gDbRTZx

DOCUMENT NAME:

Brf Vipemöllan 3, Lund, 769611-8525 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

29f64c9881621ccb33d8144e1fe22618231887f20f42c1e
fed232bbd53582f6736120954bee9ef5b2b0aca7e49a47
b3ede5dc818b89672ae7fdcea87eaa88cea

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Torsten Burman totte.burman@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:04 28.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.170
2. Jerry Joel Sommerfeldt joel.sommerfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:32 28.04.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.131.56
3. ANETTE BERTSSON anette_berntsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:46 28.04.2026 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.142.65
4. EBBA JOHANNA SAGA NILASDOTTER ebba.nillasdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:57 28.04.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.129.160
5. ANDERS ROSENGREN anders.rosengren@me.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:04 30.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.202.51
6. Bengt Ingemar Svensson ingemar111@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:52 30.04.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.162
7. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:44 04.05.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.149

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

📎 Attachments

No attachments 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

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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 3 för år 2025.

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 2025 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 3 för år 2025 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 12:07

DOCUMENT ID:

H1xkgwb0abl

ENVELOPE ID:

H11gwZAp-I-H1xkgwb0abl

DOCUMENT NAME:

RB BRF.pdf

2 pages

SHA-512:

d7400168c10b4d2092b70de44ba3cf0142528f341abd70e6195f190a85a1840979cc9a97201274637124df0dd2dec5dde540a26d70ba16da7accea15148bc30c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	04.05.2026 08:44	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 08:35	Low	IP: 213.115.249.149

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

Attachments

No attachments 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

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