

Årsredovisning

för

Brf Vippan

716453-1209

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Vipan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vipan är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Tredingen 1:2 i Lindesbergs kommun med adress Gruvgatan. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-27.

Föreningen har sitt säte i Lindesberg

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-11-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Andreas Fröberg	Ordförande	2025
Margaretha Carlsson	Vice ordförande	2025
Liselott Boström	Sekreterare	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Petra Bielfeldt Hess	Suppleant	2025
Bo Olofsson	Suppleant	2025
Bo Hansson	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen eller Andreas Fröberg och Margareta Carlsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.
- Arvode till styrelsen har under året bokförts enligt stämmobeslut. Föreningen har inga anställda.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Ordinarie revisorer

Lena Varvne	Föreningsvald revisor
-------------	-----------------------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Revisorssuppleanter

Annika Lundin	Revisorssuppleant
---------------	-------------------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Inger Ivarsson	Sammanställande
Karin Eriksson	

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

Fastigheter

Föreningens byggnad

Byggnaderna, som uppfördes år 1991 av NCC Bygg ligger i Lindesbergs kommun och har beteckningen Tredingen 1:2. Fastigheten består av 4 st. bostadshus med totalt 22 lägenheter fördelade på 3 radhuslängor och 1 flerfamiljshus. 14 enheter taxeras som småhus och 8 st. som hyreshus. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Till varje radhus hör ett garage och till varje lägenhet hör en parkeringsplats med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

4 st. 2 rum och kök
4 st. 3 rum och kök
14 st. 4 rum och kök

Den totala bostadsytan uppgår till 2 078 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare (observera ej hemförsäkring).

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad vilken uppdateras vartannat år. Planen ligger till grund för styrelsens budgetarbete samt beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre underhåll. Årets avsättning till fonden uppgår till 290 000 kr.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Linde energi
Telia
Samhällsbyggnad Bergslagen
Folksam Via S&P
Bostadsrätterna
Stadshypotek
Linde Byggnadsplåt
Swegon

Ekonomisk förvaltning, felanmälan, UH-plan,
snöröjning, hemsida
El
Kabel-TV och bredband
Vatten/avlopp, avfallshantering
Fastighetsförsäkring
Rådgivning
Fastighetslån
Utbytesprojekt för ventilationsaggregat, filterbyten
Filterabonnemang för ventilationsaggregat

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Resultatet visar en förlust på -98 017 kr vilket kan förklaras av höga underhållskostnader under året.

Årsavgifter

Under året har ingen höjning av avgifterna genomförts, och ingen höjning planeras inför nästkommande verksamhetsår. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 694 kr per kvm.

Övrigt

Föreningen har omförhandlat 2 lån. Det ena lånet har en ränta på 3,15 %, och det andra en ränta på 3,52 %.

Under året har föreningen genomfört flera underhållsåtgärder, bland annat installation av ny bredbands-och tv-utrustning från Telia, filterbyte i värme-och ventilationssystemen, inspektion av dagsvattenavlopp vid garage samt rengöring och försegling av tak(enligt underhållsplan för 2026). Planerade målningsarbeten enligt underhållsplanen har skjutits upp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planerade målningsarbeten enligt underhållsplanen har skjutits upp.

Medlemsinformation

2025-06-30

Medlemmar vid årets början	30
Under året avgående medlemmar	0
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	30

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 30 (30) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång. Under året har 0 (0) st överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året inte godkänt någon andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Vid pantsättning debiteras pantsättaren en avgift på 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen informerar föreningens medlemmar kontinuerligt om styrelsens arbete via mail.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 521	1 487	1 453	1 453
Resultat efter finansiella poster	-98	298	-911	-397
Balansomslutning	11 602	11 652	11 569	13 680
Soliditet %	23	23	21	24
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	732	715	-	-
Årsavgift/totala intäkter	95	99	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	4 119	4 206	-	-
Skuldsättning/ kvm totalyta	4 119	4 206	-	-
Sparande/kvm totalyta	310	295	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	63	55	-	-
Räntekänslighet i %	6	6	-	-

Uppkommen förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året. Förlusten beror främst på kostnader för fastighetsåtgärder, bland annat etablering, förbehandling och takbehandling. Arbeten som montering av nockan samt åtgärder på garage, inklusive riktning och pallning av yttervägg, har också bidragit till det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Upplåtelse avgifter*	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-07-01	1 748 000	18 254	311 700	347 161	297 581
Årets avsättning UH-fond				297 581	-297 581
Ianspråktagande UH-fond			290 000	-290 000	
Balansering av föreg. årsresultat			-425 183	425 183	
Årets resultat					-98 017
Eget kapital 2025-06-30	1 748 000	18 254	176 517	779 925	-98 017

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	644 742
Årets avsättning UH-fond enl. UH-plan	-290 000
Årets ianspråktagande UH-fond	425 183
Årets förlust	-98 017
	681 908

Disponeras så att i ny räkning överföres	681 908
	681 908

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 521 504	1 486 530
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 304
Summa rörelseintäkter		1 521 504	1 497 834
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 039 879	-637 874
Övriga externa kostnader	5	-41 856	-31 802
Personalkostnader och arvoden	6	-31 420	-29 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-316 000	-316 000
Summa rörelsekostnader		-1 429 155	-1 014 737
Rörelseresultat		92 349	483 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 833	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 200	-185 516
Summa finansiella poster		-190 367	-185 516
Resultat efter finansiella poster		-98 018	297 581
Årets resultat		-98 017	297 581

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	9 615 330	9 920 330
Inventarier, verktyg och installationer	8	11 000	22 000
Summa materiella anläggningstillgångar		9 626 330	9 942 330

Summa anläggningstillgångar

9 626 330

9 942 330

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	77 029	31 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 957	76 437
Summa kortfristiga fordringar		156 986	108 406

Kassa och bank

Kassa och bank	11	1 818 570	1 601 854
Summa kassa och bank		1 818 570	1 601 854

Summa omsättningstillgångar

1 975 556

1 710 260

SUMMA TILLGÅNGAR

11 601 886

11 652 590

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 748 000	1 748 000
Uppåtelseavgifter		18 254	18 254
Fond för yttre underhåll		176 517	311 700
Summa bundet eget kapital		1 942 771	2 077 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		779 925	347 161
Årets resultat		-98 017	297 581
Summa fritt eget kapital		681 908	644 742

Summa eget kapital		2 624 679	2 722 696
---------------------------	--	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	3 498 692
Summa långfristiga skulder		0	3 498 692

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	8 558 256	5 240 764
Leverantörsskulder		106 172	22 900
Aktuella skatteskulder		20 239	10 698
Övriga skulder	14	928	13 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	291 612	143 453
Summa kortfristiga skulder		8 977 207	5 431 202

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 601 886	11 652 590
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-98 017

297 581

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

316 000

316 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

217 983

613 581

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-48 580

-7 879

Förändring av kortfristiga skulder

228 514

-29 207

Kassaflöde från den löpande verksamheten

397 917

576 495

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-181 200

-185 136

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-181 200

-185 136

Årets kassaflöde

216 717

391 359

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 601 854

1 210 495

Likvida medel vid årets slut

1 818 571

1 601 854

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Brf Vipans årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och **BFNAR 2016:10** Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Byggnad, 64 år års avskrivningsplan med start 1990 slutavskriven 2055. Från 2003 en rak avskrivning på 305 000 kr per år.

Installationer avskrivs på 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster) /Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) /totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 442 675	1 408 325
Övriga intäkter Bredband	78 936	78 258
Öres- och kronutjämning	-107	-53
	1 521 504	1 486 530

Not 3 Övriga intäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	0	11 304
	0	11 304

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Snöröjning och sandning	43 920	60 051
Rep bostäder	36 452	49 275
Rep gemensamma utr.	21 844	27 096
Underh gemensamma utr.	425 183	0
Fastighetsel	15 543	16 226
Vatten	115 104	97 404
Sophämtning	38 098	27 145
Fastighetsförsäkringar	64 998	66 111
Fastighetsavgift/skatt	118 666	109 125
Grundavtal	66 150	62 030
Datakommunikation	65 994	72 621
Kabel-TV	13 205	0
Trädgårdsskötsel	14 722	50 470
Egeryds rörliga kostnader	0	320
	1 039 879	637 874

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga reduktioner av inköpspriser	16 245	9 024
Förbrukningsinventarier	394	609
Förbrukningsmaterial	1 322	3 700
Övriga förvaltningskostnader	7 472	10 037
Bankkostnader	3 868	3 752
Föreningsavgifter	4 680	4 680
Övriga externa tjänster	7 875	0
	41 856	31 802

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	23 908	22 999
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	7 512	6 062
	31 420	29 061

Not 7 Byggnader och mark

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	23 294 814	23 294 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 294 814	23 294 814
Ingående avskrivningar	-13 374 484	-13 069 484
Årets avskrivningar	-305 000	-305 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 679 484	-13 374 484
Utgående redovisat värde	9 615 330	9 920 330
Mark		
Varav mark	690 200	690 200
Taxeringsvärden byggnader	9 016 000	9 394 000
Taxeringsvärden mark	3 990 000	2 940 000
	13 006 000	12 334 000
Bokfört värde byggnader	8 925 130	9 230 130
Bokfört värde mark	690 200	690 200
	9 615 330	9 920 330

Not 8 Inventarier och installationer

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden Fiber	110 000	110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 000	110 000
Ingående avskrivningar	-88 000	-77 000
Årets avskrivningar	-11 000	-11 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 000	-88 000
Utgående redovisat värde	11 000	22 000

Fiber installerades hösten 2016 och kommer att skrivas av på 10 år, slutår 2026.

Not 9 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	77 029	31 969
	77 029	31 969

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	56 404	53 718
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 950	16 125
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	6 603	6 594
	79 957	76 437

Not 11 Kassa och Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Swedbank företagskonto	1 259 624	1 077 537
Swedbank kortkonto	4 313	517
SBAB Placeringskonto	554 633	523 799
	1 818 570	1 601 853

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-07-01
Stadshypotek, 520 194	1,55	2025-12-01	3 354 420	3 426 556
Stadshypotek, 462 631	3,15	2025-12-01	3 816 252	3 896 700
Stadshypotek, 590 034/399286	3,52	2025-12-01	1 387 584	1 416 200
			8 558 256	8 739 456

Amorteringar enligt avtal 181 200

Enligt nya direktiv ska rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 7 652 256 kr

Kortfristig skuld 8 558 256 kr

Långfristig skuld 0 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	22 284 000	22 284 000
	22 284 000	22 284 000

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Personalskatt	0	-6 900
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	0	-6 063
Övriga kortfristiga skulder	-928	-424
	-928	-13 387

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förskott från kunder	0	-173
Förutbetalda intäkter	-126 842	-120 184
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-146 429	-23 096
Upplupna räntekostnader	-18 341	0
	-291 612	-143 453

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-02

Lindesberg 29/10 2025


Andreas Fröberg
Ordförande


Margaretha Carlsson
Vice ordförande


Liselott Boström
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats


Lena Varvne
Revisor
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad som blivit utsedd till revisor i föreningen Brf. Vippan org.nr. 716453–1209, får härmed avge följande berättelse över granskning av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed, som innebär att jag har granskat periodens årsredovisning samt styrelsens protokoll.

Den av mig företagna revisionen har i övrigt inte givit anledning till anmärkning med avseende på de till mig överlämnade av handlingar.

Jag tillstyrker årsmötet att:

- Fastställa årsredovisning med resultat- och balansräkning
- Beviljar styrelsens ansvarsfrihet för den period revisionen omfattar

Lindesberg 2025-10-28



Lena Varvne