

Bostadsrättsföreningen Vipan i Simrishamn

Org nr 738800-1039

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vipan i Simrishamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26. Vid stämman deltog 12 st, varav 10 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Vipan 7 byggdes 1957-1958. Föreningen är ett privatbostadsföretag och därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt.

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.

Då det idag saknas en aktuell underhållsplan planerar styrelsen att påbörja arbetet med en sådan under hösten 2026.

AE
MR

Bostadsrättsföreningen Vipan i Simrishamn

Org nr 738800-1039

Förändring av Eget Kapital

	Insatser	Balans.vinst/förlust	Årets resultat
Vid årets ingång	123 020	-1 117 227	-32 109
Medlemsavgifter		15 170	
Yttre fond 50 000			
Förlust enligt stäm- beslut		- 32 109	32 109
		- 1 149 336	-370 147

Flerårsöversikt (tkr)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsättning	2 059	1 914	1 921
Rörelseresultat	- 192	97	183
Resultat efter finans.poster	- 370	- 32	91
Balansomslutning	3 106	3 558	3 724
Årsavgifter/ kvm	964	908	863
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	98,9	100	94,80
Skuldsättning/ kvm	1898	1868	1914
Sparande i kr/ kvm under året	0	0	75
Energikostnad per kvm	353	213	183

Räntekänslighet; Vid en höjning av låneräntan med 1 % krävs en höjning av månadsavgifterna med 1,98 % (räntebärande skulder dividerat med intäkterna från månadsavgifterna).

Se definitioner i not 1.

AE
MR

Bostadsrättsföreningen Vipán

Org nr 738800-1039

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har ombesörjts av CKW Mark & Fastighets AB.

Revisor

Revisor har varit Bertil Hansson, fram till stämman 2025-06-26. Därefter har Carsten Jonson valts till revisor 2026-04-04.

Valberedning

Valberedningen har bestått av stämman.

Framtida underhåll

Löpande underhåll och besiktning av husen har skett under året. Efter flera oförutsedda händelser gällande reparationskostnader under 2025, måste målningen av balkongerna skjutas fram då ekonomin och kassaflödet först måste förbättras. Inget datum är satt.

Upplysning vid förlust

Årets förlust har uppstått med anledning av vattenskador i badrum vilket föreningen fått bekosta, samt oväntat höga fjärrvärmekostnader, där 2st fakturor om 102 059 kr härrör från 2024, och kostnader för fastighetsskötsel. Månadsavgiften har höjts med 4%. Budget för 2026 visar att resultatet kan hålla, men att det kan bli aktuellt med ytterligare höjning. Underhållsplanen bör uppgraderas då den blir en del av det arbete som ska göras för att övergå till det tvingande redovisningsregelverket K3 under 2026.

Förslag till vinst/förlust disposition

Årets förlust	-370 147
Avsättning till yttre fond	-88 800
Balans. vinst/förlust	<u>- 1 149 336</u>
Summa:	- 1 608 283

Disponeras så att det i ny räkning överföres -1 608 283.

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

 RP
MR 4E
U

Bostadsrättsföreningen Vipan Resultaträkning
738800-1039

Räkenskapsårets början: 2025-01-01

Hela företaget

Period: 2025-01-01--2025-12-31

	NOT	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 055 457	1 913 767
Övr. intäkter	2	3 960	0
Summa intäkter		2 059 417	1 913 767
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-2 018 389	-1 588 616
Fastighetsskatt		-64 980	-60 144
Avskrivningar	4	-168 332	-168 333
Summa kostnader		-2 251 701	-1 817 093
Bruttoresultat		-192 284	96 674
Rörelseresultat		-192 284	96 674
Finansiella poster			
Räntekost-intäkt	5	-177 863	-128 784
Summa:		-177 863	-128 784
Res efter finansiella poster		-370 147	-32 110
Skatt		0	0
Årets resultat		-370 147	-32 110

Handwritten signature and initials: *Handwritten signature and initials*

Bostadsrättsföreningen Vipan Balansräkning
738800-1039

Räkenskapsårets början: 2025-01-01

Hela företaget

Period: 2025-01-01--2025-12-31

	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggna tillgångar			
<u>Materiella anl tillgångar</u>			
Byggnader, mark och	4,6	2 421 863	2 590 195
markanläggningar		2 421 863	2 590 195
Summa anl tillgångar		2 421 863	2 590 195
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övr kortfr fordringar	7	551	182
Förutbet kostn/	8	55 353	30 349
upplupna intäkter		55 904	30 531
Kassa/Bank	9	628 696	937 588
Summa oms tillgångar		628 696	937 588
SUMMA TILL- GÅNGAR		3 106 463	3 558 315

 H AE
MR U

Bostadsrättsföreningen Vipan i Simrishamn
org nr 738800-1039

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	NOT	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		123 020	123 020
Yttre fond	10	50 000	50 000
Medlemsavgifter		15 170	15 670
Summa bundet eget kapital		188 190	188 690
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		-1 149 337	-1 117 227
Årets resultat		-370 147	-32 110
Summa fritt eget kapital		-1 519 484	-1 149 337
Summa eget kapital		-1 331 294	-960 647
<u>Underhållsfond</u>			
Fond inre u-håll		163 978	132 248
		163 978	132 248
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 449 700	4 126 200
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 573 460	0
Leverantörsskulder		18 003	80 724
Uppl kostn/förutb int	12	232 616	179 789
		1 824 079	260 513
Summa skulder		4 273 779	4 386 713
SUMMA SKULDER		3 106 463	3 558 315
OCH EGET KAP			
Pantbrev i fastighet	13	4 550 000	4 314 600

AE
MR

$|x$

Handwritten initials: *AS* *AE*
MR *G*

Not 1, redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings-och värderingsprinciper

Fastigheter

Avskrivningar görs varje år med 1% på byggnadernas- och 5% på mark/inventariernas anskaffningsvärde.
Fastigheten är taxerad till **29 600 000 kr**.

Fordringar

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

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.

Underhåll

Ingen löpande avsättning till fond för yttre underhåll har skett

Definitioner

Årsavgift per kvadratmeter – Föreningens totala årsavgifter dividerat med den totala ytan som upplåts med bostadsrätt

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter – Visar hur stor andel av föreningens intäkter som kommer från medlemmarnas avgifter

Skuldsättning per kvadratmeter – De räntebärande skulderna dividerat med den totala lägenhetsytan.

Sparande per kvadratmeter – Årets resultat justerat för avskrivningar, delat på den totala lägenhetsytan.

Räntekänslighet – Hur mycket föreningens räntekostnader ökar vid en ränteförändring

Energikostnad per kvadratmeter – Föreningens kostnader för uppvärmning och fastighetsel och vatten dividerat med totalytan.

I den totala kvm boytan om 2108 ingår garage om 90 kvm.

[Handwritten signatures]
MR

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	2 032 803	1 892 201
	Garage	27 000	25 200
	Kabel-TV avg	75 950	74 725
	Inre fond	-87 341	-79 978
	Övriga intäkter	7 048	1 620
	Öresutjämning	-3	-1
	Summa:	2 055 457	1 913 767
	Övr intäkter		
	Återbäring försäkring	3 960	0
	Summa:	2 059 417	0

Not 3	Drift	2 025	2 024
	Materialinköp	14 003	0
	Fastighetsskötsel	305 769	195 763
	Rep/underhåll	181 418	175 291
	Skyddsrumsinvent.	33 929	0
	Obl vent kontroll (OVK)	47 750	0
	Uppvärmning	529 087	283 310
	Fastighetsel	35 863	31 205
	Vatten o avlopp	182 761	136 582
	Saltabletter	16 150	16 079
	Sophämtning	25 441	25 724
	Renhållning	6 244	1 875
	Snöröjning	3 187	9 844
	Trädgårdsskötsel	52 340	30 597
	Tvättstugeutrustn. rep	11 369	11 431
	Låsarbeten	9 042	8 599
	El-arb fastighet	1 988	1 759
	Våtrumsrenov.	26 713	0
	El-arb bostäder	3 519	0
	Hyra arbetsmaskiner	12 281	16 719
	Förvaltningskostn.	57 480	57 480
	Bokslut	6 500	0
	Besiktning	47 850	0
	Avarn Security	0	8 852
	Kabel-TV löpande	57 456	57 456
	Fiber	6 000	3 650
	Fastighetsförsäkring	40 843	37 342
	Försäkr. Skadedjur	11 375	0
	Anticimex	31 024	0
	Förbrukn. invent	24 518	0
	Förbrukn. material	6 851	11 175
	Kontorsmaterial	0	1 133
	Tele, bankavg, bg-avg	3 898	2 926
	Porttelefon	26 391	19 237
	VVS-arbeten	48 326	127 474
	Reparation läcka	34 946	207 991
	Spolning	5 423	0
	Till stämman	3 241	1 400
	Övr fastighet	38 306	32 772
	Revisorsarvode	10 000	17 000
	Arvoden, ersättningar	45 125	44 500
	inkl soc avg och		
	löneskatt	13 982	13 452
	Summa:	2 018 389	1 588 616

Handwritten signatures and initials:






Not 4	Avskrivningar	2025	2024
	Byggnader	21 133	21 133
	Mark/invent	68 247	68 247
	Råttstopp	10 090	10 091
	Dörrautomatik	15 866	15 866
	Aquarent	10 400	10 400
	Solceller	42 596	42 596
	Summa:	168 332	168 333
Not 5	Räntekostnader/ ränteintäkter	2 025	2 024
	Räntekostnader	171 981	126 008
	Kontraktsränta	1 125	1 125
	Övr finansiella kost.	4 290	1 764
	Ränta SKV	473	70
	Ränteintäkter	-6	-183
	Summa:	177 863	128 784
Not 6	Materiella anl tillg	2 025	2 024
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Byggnad	1 187 812	1 187 812
	Fastigh förbättring	2 654 030	2 654 030
	Mark	29 188	29 188
	Solceller	851 921	851 921
		4 722 951	4 722 951
	Ing avskrivn byggnad	-1 227 955	-1 206 822
	Ing avskr fastigh- förbättringar	-904 801	-757 602
	Årets avskrivningar	-168 332	-168 333
	Utg ackumulerade avskr	-2 301 088	-2 132 756
	Utgående planenligt restvärde	2 421 863	2 590 195
	Bokf värden byggnad	2 392 675	2 561 007
	Bokf värden mark	29 188	29 188

Fastigheten är taxerad till 29 600 000 varav 21 800 000 är byggnadsvärde

Handwritten signatures and initials:
 *Handwritten initials* *Handwritten initials*
Handwritten initials

Not 7	Övriga fordringar	2025	2024
	Skattekontot	551	0
	Övriga fordringar	0	182
	Summa:	551	182
Not 8	Förutbet kostnader/ upplupna intäkter	2 025	2 024
	Helmar Konsult	0	14 370
	Länsförsäkringar	0	9 479
	Fastighetsförsäkr.	42 108	
	Budget 2026	3 766	0
	Länsförs. Skadedjur	9 479	6 500
	Summa:	55 353	30 349
Not 9	Kassa/Bank	2 025	2 024
	Kassa/Bank	627 878	936 770
	Skurups Sparbank	818	818
	Summa:	628 696	937 588
Not 10	Fond yttre u-håll	2 025	2 024
	Ingående balans	50 000	50 000
	Periodiskt u-håll	0	0
	Avsättning enligt underhållsplan	0	0
	Summa	50 000	50 000



Not 11 Skulder i kreditinstitut

2025

Långivare	Räntesats	Löptid
Handelsbanken	4,41	2026-12-30
Handelsbanken	4,22	2030-03-30
Handelsbanken	3,36	2026-04-30
Handelsbanken	3,74	2027-09-01
Handelsbanken	4,90	2026-09-01

2025

2024

Handelsbanken	556 260	562 100
Handelsbanken	860 000	900 000
Handelsbanken	560 000	600 000
Handelsbanken	1 646 900	1 664 100
Handelsbanken	400 000	400 000
	4 023 160	4 126 200

Lån som förfaller inom ett år efter balansdagen klassificeras som kortfristig skuld (1 573 460 kr) och resterande del som långfristig skuld (2 449 700 kr).

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025

2024

Avgiftsskuld	119 233	138 643
Skuld skattekontot	0	14 796
Övr korta skulder	7 350	0
Uppl kost/förutbet int	106 033	26 350
	232 616	179 789

Not 13 Ställda panter

2025

2024

Uttagna pantbrev

4 550 000

4 314 600

Varav i eget förvar

0

0

Summa:

4 550 000

4 314 600

Årsredovisningen beslutades 260708

Simrishamn 2026-07-09

Malin Råden tf ordf.

Christoffer Andersson tf vice ordf.

Joel Jönsson

Andreas Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-07-09

Carsten Jonson

Auktoriserad revisor