

Brf Vipan
org nr 738800-1039

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vipan 7 i Simrishamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21. Vid stämman deltog 10 st, varav 7 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Vipan 7 byggdes 1957-1958.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt under året.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning tkr	1 697	1 668	1 661
Rörelseresultat tkr	296	266	132
Res efter finansiella poster tkr	228	201	68
Balansomslutning tkr	3 337	3 295	3 045

Väsentliga händelser under året

Underhåll och avtal

Avgifter och hyror

Avgiftshöjning skedde med 1,5% i början av året.

Avsägelser

En avsägelse från styrelsen har skett under året.

Ägarförhållanden och medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett, lgh 10, 14, 25, 27.

Styrelse samt suppleanter

Claes Simängen	Ordförande
Ann-Christin Bjelk	Vice ordförande
Karin Strömgren	Ledamot
Nick Frank	Sekreterare
Sabina Sofradzija	Ledamot
Christoffer Andersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karin Strömgren, Ann-Christin Bjelk.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten, varav 1 föreningsstämma, och 7 styrelsemöten.

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

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Stewens Byggservice.

Revisor

Revisor har varit Bertil Hansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av stämman, då Marie Svensson var den enda som var villig att ställa upp.

Förväntad framtida utveckling

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

Framtida underhåll

Löpande underhåll och besiktning av husen har skett under året. Under 2022 kommer taken på husen att göras vid, då de ser bedrövliga ut, trots att de inte är så gamla. Plåten kommer att rengöras och målas med ändamålsenlig färg. Ett lån på 700 000 kr kommer att tas upp i Handelsbanken för just det ändamålet.

Förslag till vinstdisposition

Årets vinst	228 244,44
Avsatt till yttre fond	- 150 000,00
Balanserad vinst/förlust	<u>- 1 138 290,24</u>
Summa:	- 1 060 045,80

Disponeras så att det i ny räkning överföres – 1 060 045,80.

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

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisnings-och värderingsprinciper

Fastigheter

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

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

Fordringar

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

Övrigt

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Underhållsplan

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med **150 000 kr** under året.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättförening Vipan i Simrishamn
org nr 738800-1039

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättförening Vipan i Simrishamn för räkenskapsåret 2021.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

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

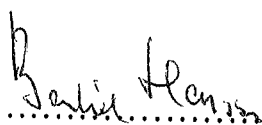
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

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

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

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

Den 13/6 2022


.....
Bertil Hansson

Brf Vipan
738800-1039

Resultaträkning

Räkenskapsårets början: 2021-01-01

Hela företaget

Period: 2021-01-01--2021-12-31

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	1	1 696 928,54	1 668 142,07
Summa intäkter		1 696 928,54	1 668 142,07
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 223 540,54	-1 244 356,09
Fastighetsskatt		-51 444,00	-49 572,00
Avskrivningar	3	-125 736,50	-107 797,17
Summa kostnader		-1 400 721,04	-1 401 725,26
Bruttoresultat		296 207,50	266 416,81
Rörelseresultat		296 207,50	266 416,81
Finansiella poster			
Räntekost-intäkt	4	-67 963,06	-65 736,00
Summa:		-67 963,06	-65 736,00
Res efter finansiella poster		228 244,44	200 680,81
Skatt		0,00	0,00
Årets resultat		228 244,44	200 680,81

Brf Vipan
738800-1039

Balansräkning

Räkenskapsårets början: 2021-01-01

Hela företaget

Period: 2021-01-01--2021-12-31

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anl tillgångar</u>			
Byggnader, mark och	3,5	2 158 079,51	2 283 816,01
markanläggningar		<u>2 158 079,51</u>	<u>2 283 816,01</u>
Summa anl tillgångar		2 158 079,51	2 283 816,01
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övr kortfr fordringar	6	6 233,00	8 069,00
Förutbet kostn/	7	15 672,00	56 272,67
upplupna intäkter		<u>21 905,00</u>	<u>64 341,67</u>
Kassa/Bank	8	1 157 053,17	947 308,17
Summa oms tillgångar		<u>1 157 053,17</u>	<u>947 308,17</u>
SUMMA TILL- GÅNGAR		3 337 037,68	3 295 465,85

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	10	123 020,00	123 020,00
Medlemsavgifter		14 140,00	14 140,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust	10	-1 138 290,24	-1 238 525,05
Årets resultat		228 244,44	200 680,81
Avsättning yttre fond		-150 000,00	-100 000,00
Yttre fond	9	405 644,75	255 644,75
		<u>-654 401,05</u>	<u>-882 199,49</u>
Summa eget kapital		-517 241,05	-745 039,49
<u>Underhållsfond</u>			
Fond inre u-håll	11	64 442,34	96 371,34
		<u>64 442,34</u>	<u>96 371,34</u>
Summa avsättningar		64 442,34	96 371,34
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinst	12	3 485 320,00	3 544 000,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		93 753,00	195 223,00
Uppl kostn/förutb int	13	210 763,39	204 911,00
		<u>304 516,39</u>	<u>400 134,00</u>
Summa skulder		3 854 278,73	4 040 505,34
SUMMA SKULDER OCH EGET KAP		3 337 037,68	3 295 465,85
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skuld i kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet	14	3 385 000,00	3 385 000,00

Not 1	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter	1 660 617,00	1 634 637,00
	Lokalhyra	1 200,00	0,00
	Garage	25 550,00	25 200,00
	Kabel-TV avg	75 950,00	76 125,00
	Inre fond	-71 286,00	-70 272,00
	Övr intäkter	4 896,00	0,00
	Öresutjämning	1,54	0,07
	Återb försäkring	0,00	2 452,00
	Summa:	1 696 928,54	1 668 142,07

Not 2	Drift	2021	2020
	Fastighetsskötsel	261 238,00	256 622,75
	Rep/underhåll	57 267,50	101 845,50
	Uppvärmning	330 514,80	280 110,60
	Fastighetsel	65 038,74	53 197,40
	Vatten o avlopp	124 105,00	117 562,00
	Sophämtning	26 054,00	25 500,00
	Förvaltningskostn.	55 900,00	54 808,00
	Avarn Security	30 468,00	-
	Kabel-TV löpande	57 456,00	57 456,00
	Fastighetsförsäkring	32 123,00	32 016,00
	Tele,porto,förbrukn,mm	28 447,50	28 065,00
	VVS-arbeten	0,00	34 132,00
	Reparation läcka	2 712,50	21 128,75
	Spolning	3 437,50	5 650,50
	Till stämman	1 012,00	0,00
	Övr fastighet	86 938,00	108 999,29
	Revisorsarvode	16 000,00	16 000,00
	Arvoden,ersättningar inkl soc avg och löneskatt	44 828,00	51 262,30
	Summa:	1 223 540,54	1 244 356,09

Not 3	Avskrivningar	2021	2020
	Byggnader	21 133,00	21 133,00
	Mark/invent	68 247,00	68 247,00
	Råttstopp	10 090,50	10 090,50
	Dörrautomatik	15 866,00	4 860,00
	Aquarent	10 400,00	3 466,67
	Summa:	125 736,50	107 797,17

Not 4	Räntekostnader/ ränteintäkter	2021	2020
	Räntekostnader	59 956,06	64 603,00
	Övr finans. kost	1 750,00	1 125,00
	SKV	6 250,00	-
	Ränta SKV	7,00	30,00
	Ränteintäkter	0,00	-22,00
	Summa:	67 963,06	65 736,00

Not 5	Materiella anl tillg	2021	2020
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Byggnad	1 187 812,00	1 187 812,00
	Fastigh förbättring	2 654 029,89	2 654 029,89
	Mark	29 188,00	29 188,00
		3 871 029,89	3 871 029,89
	Ing avskrivn byggnad	-1 143 422,51	-1 122 289,51
	Ing avskr fastigh- förbättringar	-443 791,37	-357 127,20
	Årets avskrivningar	-125 736,50	-107 797,17
	Utg ackumulerade avskr	-1 712 950,38	-1 587 213,88
	Utgående planenligt restvärde	2 158 079,51	2 283 816,01
	Bokf värden byggnad	2 128 891,51	2 254 628,01
	Bokf värden mark	29 188,00	29 188,00

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

4

Not 6	Övriga fordringar	2021	2020
	Skattekontot	6 233,00	7 544,00
	Övrigt	0,00	525,00
	Summa:	6 233,00	8 069,00

Not 7	Förutbet kostnader/ upplupna intäkter	2021	2020
	Helmar Consulting HB	7 890,00	12 977,00
	Budget 2022	3 482,00	3 381,00
	Adm jan-2022	4 300,00	4 300,00
	Handelsbanken	0,00	1 616,67
	Länsförsäkringar	0,00	32 123,00
	Avarn Security	0,00	1 875,00
	Summa:	15 672,00	56 272,67

Not 8	Kassa/Bank	2021	2020
	Kassa/Bank	1 156 234,88	946 489,88
	Skurups Sparbank	818,29	818,29
	Summa:	1 157 053,17	947 308,17

Not 9	Fond yttre u-håll	2021	2020
	Ingående balans	255 644,75	155 644,75
	Periodiskt u-håll	0,00	0,00
	Avsättning enligt underhållsplan	150 000,00	100 000,00
		405 644,75	255 644,75

Not 10 Förändr av Eget Kapital

Insatser	Balans. vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 020,00	-1 238 525,05
Vinstdisp enl stämмо- beslut	100 234,81	-100 680,81
Årets resultat		78 244,44
Belopp vid årets slut	123 020,00	-1 138 290,24

64

Not 11 Fond inre underhåll**2021****2020**

Årets avsättning	71 286,00	76 062,00
Årets uttag	-103 215,00	-98 789,90
Förändring	<u>-31 929,00</u>	<u>-22 727,90</u>

Not 12 Skulder i kreditinstitut**2021**

Långivare	Räntesats	Löptid
Handelsbanken	1,55	2023-12-30
Handelsbanken	1,83	2025-03-30
Handelsbanken	1,75	2024-09-01
Handelsbanken	1,75	2022-06-17

2021**2020**

Handelsbanken	579 620,00	584 000,00
Handelsbanken	1 020 000,00	1 050 000,00
Handelsbanken	1 715 700,00	1 720 000,00
Handelsbanken	170 000,00	190 000,00
	<u>3 485 320,00</u>	<u>3 544 000,00</u>

Not 13 Kortfristiga skulder**2021****2020**

Avgiftsskuld	125 966,00	135 412,00
Uppl kost/förutbet int	84 797,39	69 499,00
	<u>210 763,39</u>	<u>204 911,00</u>

✓

Not 14 Ställda panter**2021****2020**

Uttagna pantbrev

3 385 000,00

3 385 000,00

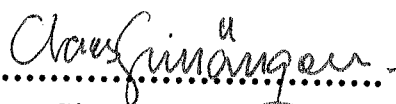
Varav i eget förvar

0,00

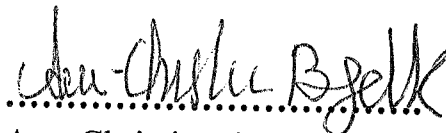
0,00

Summa:**3 385 000,00****3 385 000,00**

Simrishamn 2022-05-24



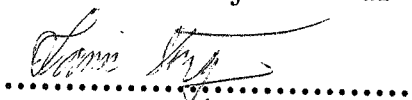
Claes Simängen ordf



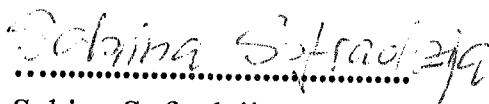
Ann-Christin Bjelk v ordf



Nick Frank ledamot



Karin Strömgren ledamot



Sabina Sofradzija

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-06-13



Bertil Hansson