

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vipehus

738800-0528

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vipehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta lägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt.

Föreningen äger fastigheten Simrishamn Vipan 4. Fastighetens adress är Storgatan 50A-C i Simrishamn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Under året har föreningen gjort följande investeringar; installation av fiber till varje lägenhet, anläggning av ny rabatt i gräsytan, kontroll av samtliga brandvarnare, rensning av tvättstugan på gamla tvättmedel, godkännande av trapphiss i A-trappan och service av vattenfilter.

Övrig information:

* Räntekostnader

Räntekostnader / Nettoomsättning $92\ 000/730\ 000 = 12,6\ \%$

(En tumregel är att under 20 % är bra, medan över 40 % är ett varningstecken).

* Belåning / kvm

Långfristiga skulder / Total bostadsyta $2\ 260\ 000/987 = 2290\ \text{kr/m}^2$

(Allt under 5 000 kr/m² är mycket bra).

* Skuldkvot

Långfristiga skulder / Nettoomsättning $2\ 260\ 000/703\ 000 = 3,2$

(En skuldkvot under 5 är bra, ligger den på mellan 10 till 15 är det dåligt och över 15 visar på att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation är ohållbar).

Styrelsen har under året bestått av:

Göran Forssjö	styrelseledamot, ordförande
Stig Arne Thornberg	styrelseledamot
Helené Holmberg	styrelseledamot, sekreterare
Eva Yttring	styrelsesuppleant

Till ordinarie revisorer valdes vid förra stämman Per Håkansson och Margot Karlström.
Ulla Andersson valdes som revisorssuppleant.

Det har genomförts 6 styrelsemöten under året.

Föreningen har sitt säte i Simrishamn.

Medlemsinformation

Under året har 2 (1) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 19 (19). Andelningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	730	709	698	684
Resultat efter finansiella poster	-31	-24	28	-8
Soliditet (%)	60	60	74	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv-/ Uppskr.fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 250	3 635 422	27 395	-10 419	-24 273	3 688 375
Disposition av föregående års resultat:			700	-24 973	24 273	0
Avskrivning uppskrivning		-86 000		86 000		0
Årets resultat					-31 425	-31 425
Belopp vid årets utgång	60 250	3 549 422	28 095	50 608	-31 425	3 656 950

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	50 609
årets förlust	-31 420
	19 189
disponeras så att i ny räkning överföres	19 189
	19 189

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		729 878	709 236
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		729 878	709 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-409 756	-459 850
Övriga externa kostnader	3	-48 500	-58 366
Personalkostnader	4	-46 932	-44 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-146 082	-127 571
Summa rörelsekostnader		-651 270	-690 250
Rörelseresultat		78 608	18 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 620	480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 648	-43 739
Summa finansiella poster		-110 028	-43 259
Resultat efter finansiella poster		-31 420	-24 273
Resultat före skatt		-31 420	-24 273
Årets resultat		-31 420	-24 273

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 350 567	5 481 245
Inventarier, verktyg och installationer	6	35 583	50 987
Summa materiella anläggningstillgångar		5 386 150	5 532 232
Summa anläggningstillgångar		5 386 150	5 532 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 452	7 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 297	21 393
Summa kortfristiga fordringar		29 749	28 676
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		672 024	598 129
Summa kassa och bank		672 024	598 129
Summa omsättningstillgångar		701 773	626 805
SUMMA TILLGÅNGAR		6 087 923	6 159 037

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 250	60 250
Uppskrivningsfond	7	3 526 000	3 612 000
Råservfond		23 422	23 422
Fond för yttre underhåll		28 095	27 395
Summa bundet eget kapital		3 637 767	3 723 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		50 609	-10 419
Årets resultat		-31 420	-24 273
Summa fritt eget kapital		19 189	-34 692
Summa eget kapital		3 656 956	3 688 375
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 279 000	2 292 600
Summa långfristiga skulder		2 279 000	2 292 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 600	13 600
Förskott från kunder		22 798	21 027
Leverantörsskulder		2 875	19 933
Skatteskulder		2 242	1 317
Övriga skulder		1 206	1 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 246	121 060
Summa kortfristiga skulder		151 967	178 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 087 923	6 159 037

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, trädgård och utemiljö	53 791	63 031
Fastighetsskötsel, snöröjning	4 663	0
Fastighetsskötsel, städning	35 160	37 850
Reparation- och underhåll	11 123	33 211
Fastighetsel	31 302	36 210
Fjärrvärme	134 122	141 080
Kabel-TV	27 132	27 132
Vatten- och avlopp	47 868	49 928
Sophämtning och avfallshantering	10 837	15 856
Fastighetsförsäkring	24 930	27 389
Fastighetsskatt	28 828	28 163
	409 756	459 850

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och programvaror	2 830	2 775
Kontorsmaterial och porto	2 061	3 375
Redovisningstjänster	24 723	0
Bankkostnader	2 696	2 706
Tillsynsavgifter	0	16 907
Övriga externa kostnader	16 190	32 603
	48 500	58 366

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 233 918	583 918
Inköp	0	1 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 233 918	2 233 918
Ingående avskrivningar	-364 673	-339 976
Årets avskrivningar	-44 678	-24 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-409 351	-364 673
Ingående uppskrivningar	3 612 000	3 698 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-86 000	-86 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 526 000	3 612 000
Utgående redovisat värde	5 350 567	5 481 245
Taxeringsvärden byggnader	8 073 000	7 469 000
Taxeringsvärden mark	3 562 000	3 837 000
	11 635 000	11 306 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 945	142 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 945	142 945
Ingående avskrivningar	-91 958	-75 084
Årets avskrivningar	-15 404	-16 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 362	-91 958
Utgående redovisat värde	35 583	50 987

Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 612 000	3 698 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-86 000	-86 000
Belopp vid årets utgång	3 526 000	3 612 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 224 600	2 238 200
	2 224 600	2 238 200

Not 9 Skulder till kreditinstitut

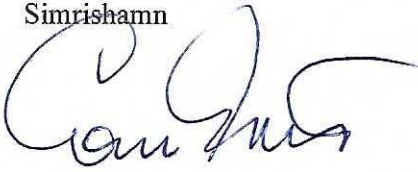
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek HB	5,45	2023-11-10	875 000	875 000
Stadshypotek HB	5,75	2023-10-11	625 000	625 000
Stadshypotek HB	5,75	2023-10-11	792 600	806 200
			2 292 600	2 306 200
Kortfristig del av långfristig skuld			13 600	13 600

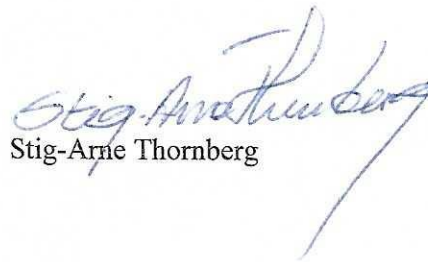
Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 364 000	2 364 000
	2 364 000	2 364 000

Simrishamn



Göran Forssjö
Ordförande



Stig-Arne Thornberg



Helene Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats



Margot Karlström
Revisor



Per Håkansson
Revisor