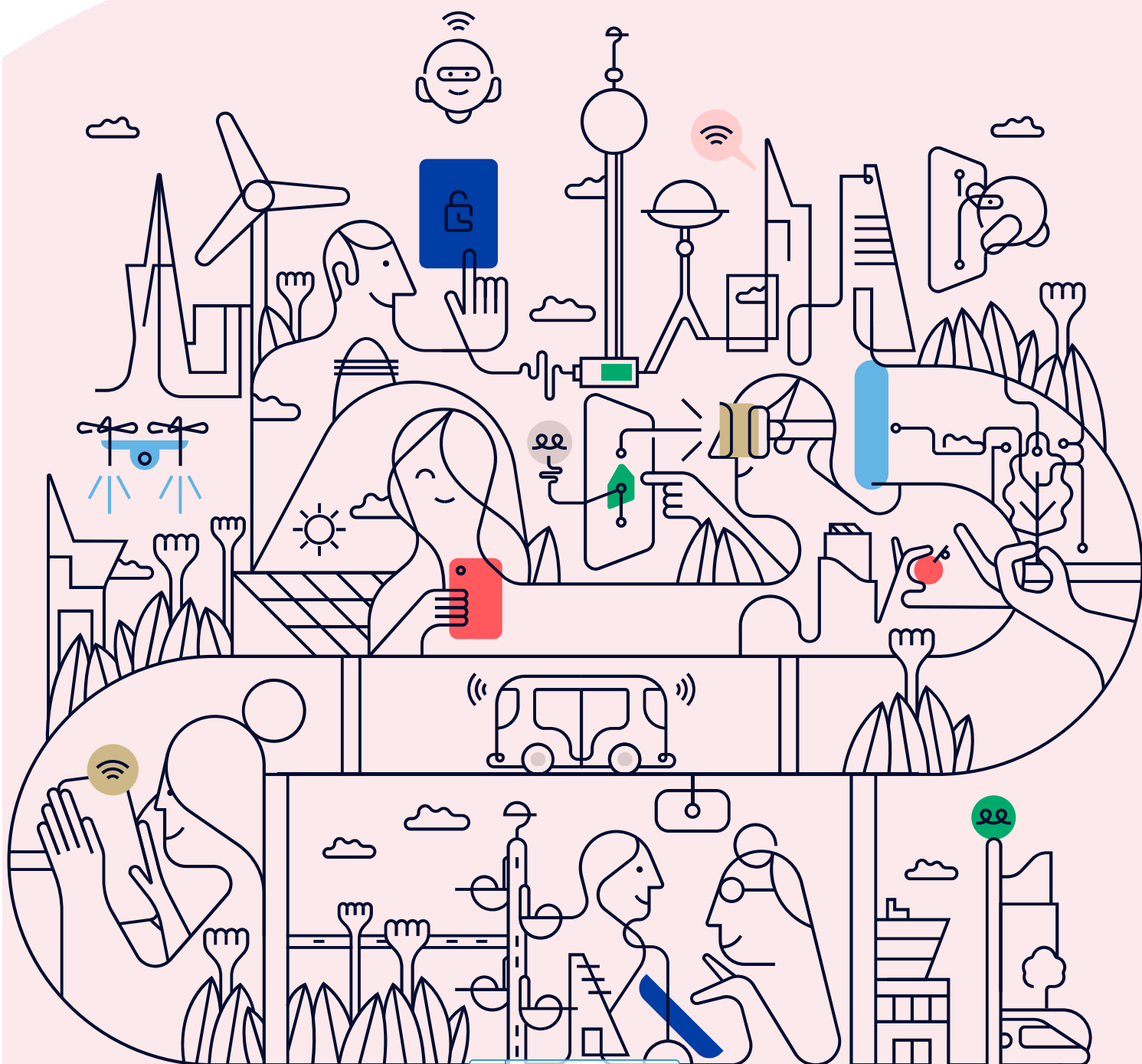




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3, Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vipemöllan 43	1996	LUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeviset 3 650kvm, varav 3 644 kvm utgör boyta och 6 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Jerry Joel Sommerfeldt	Ordförande
Anders Rosengren	Styrelseledamot
Bengt Ingemar Svensson	Styrelseledamot
Gudrun Olga Einarsdottir	Styrelseledamot
Torsten Burman	Styrelseledamot
Anette Berntsson	Suppleant
Ebba Nillasdotter	Suppleant
Ingrida Muckote	Suppleant

Valberedning

Kerstin Bergman, Mats Ingvarsson, Eva Dahlbäck.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening. Löpande kostnader av kassören/ordförande

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022 ● Installation av elbilsladdare
- 2022 ● Byte av panel på garage
● Byte av dörrar i Miljöhus
● Rensning av ventilationstrummor

Planerade underhåll

- 2024 ● Tvätt av fasad, OVK besiktning

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Clifa
Finansiering	Handelsbanken
Energi	Kraftringen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Vipemöllan Nr. 2, med en andel på 27%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten äger och förvaltar parken och gemensamma ytor..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslutades att 2024 årsavgift höjs med 5%. Detta för att möta ökande ränte kostnader

Förändringar i avtal

-

Övriga uppgifter

Julglögg i 111:an. Ett privat initiativ, som var mycket välbesökt och uppskattat. En tradition!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 59 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 484 171	2 432 589	2 422 969	2 557 344
Resultat efter fin. poster	-303 724	53 450	114 422	246 159
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	2 253 385	1 937 207	1 682 717	1 399 717
Taxeringsvärde	84 830 000	84 830 000	63 030 000	63 030 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 366	8 447	8 528	8 747
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 352	8 433	8 514	8 733
Sparande per kvm totalyta, kr	148	230	235	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	54	37	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	81	77	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	157	135	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 el (totalt 20 366 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningens negativa resultat består huvudsakligen av att de finansiella kostnaderna fördubblats 2023.

Åtgärder för att möta ökade finansiella kostnader sker 2024 med avgiftshöjning på 5%.

Föreningen har ett fortsatt starkt kassaflöde och har likvida medel på drygt 2,3 mkr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	54 263 806	-	-	54 263 806
Upplåtelseavgifter	23 900 367	-	-	23 900 367
Fond, yttre underhåll	1 937 207	-15 973	332 151	2 253 385
Balanserat resultat	-3 160 573	69 423	-332 151	-3 423 301
Årets resultat	53 450	-53 450	-303 724	-303 724
Eget kapital	76 994 257	0	-303 724	76 690 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 091 150
Årets resultat	-303 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-332 151
Totalt	-3 727 025

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	20 815
Balanseras i ny räkning	-3 706 210

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 484 171	2 432 589
Övriga rörelseintäkter	3	56 988	6 071
Summa rörelseintäkter		2 541 159	2 438 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 366 309	-1 252 908
Övriga externa kostnader	9	-165 638	-112 220
Personalkostnader	10	-7 897	-8 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 160	-769 484
Summa rörelsekostnader		-2 364 004	-2 143 529
RÖRELSERESULTAT		177 155	295 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 330	4 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-515 209	-246 397
Summa finansiella poster		-480 879	-241 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-303 724	53 450
ÅRETS RESULTAT		-303 724	53 450

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	104 596 730	105 343 274
Maskiner och inventarier	13	545 661	776 186
Summa materiella anläggningstillgångar		105 142 391	106 119 460
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 142 391	106 119 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 808	18 439
Övriga fordringar	14	2 572 985	2 190 385
Summa kortfristiga fordringar		2 574 793	2 208 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 574 793	2 208 824
SUMMA TILLGÅNGAR		107 717 184	108 328 284

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 164 173	78 164 173
Fond för yttre underhåll		2 253 385	1 937 207
Summa bundet eget kapital		80 417 558	80 101 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 423 301	-3 160 573
Årets resultat		-303 724	53 450
Summa fritt eget kapital		-3 727 025	-3 107 123
SUMMA EGET KAPITAL		76 690 533	76 994 257
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 362 839	19 618 357
Summa långfristiga skulder		30 362 839	19 618 357
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	121 644	11 162 690
Leverantörsskulder		84 857	108 271
Skatteskulder		128 677	119 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	328 634	324 989
Summa kortfristiga skulder		663 812	11 715 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 717 184	108 328 284

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 155	295 131
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	824 160	769 484
Omklassificering	152 909	0
	1 154 224	1 064 615
Erhållen ränta	24 830	4 715
Erlagd ränta	-515 637	-235 742
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	663 417	833 588
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 897	-173 371
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 383	45 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	660 931	705 887
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-776 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-776 186
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-296 564	-296 564
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-296 564	-296 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	364 367	-366 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 975 214	2 342 077
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 339 580	1 975 214

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3, Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 el, 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 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 366 988	2 367 010
Hysesintäkter förråd	2 904	2 904
Hyror reklamplats/antennplats	52 964	44 076
El, moms	0	4 773
Elintäkter laddstolpe moms	29 644	0
Övernattnings-/gästlägenhet	16 675	10 950
Pantsättningsavgift	0	2 899
Vidarefakturerade kostnader, moms	15 000	0
Öres- och kronutjämning	-4	-22
Summa	2 484 171	2 432 589

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	52 067	0
Övriga intäkter	-4 721	5 471
Försäkringsersättning	3 558	0
Återbäring försäkringsbolag	6 084	600
Summa	56 988	6 071

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	46 126	58 205
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 629	4 450
Städning enligt avtal	49 500	43 452
Hissbesiktning	2 886	4 061
Bevakning	0	1 452
Gårdkostnader	1 956	-1 956
Gemensamma utrymmen	0	38 712
Serviceavtal	31 474	10 514
Förbrukningsmaterial	645	449
Summa	136 216	159 338

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	1 986	3 922
Dörrar och lås/porttele	35 812	0
Värmeanläggning/undercentral	0	10 078
Ventilation	0	631
Elinstallationer	0	28 090
Hissar	77 278	16 489
Tak	4 844	3 591
Garage/parkering	3 410	0
Vattenskada	9 816	0
Summa	133 146	62 801

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	0	15 973
Garage/parkering	20 815	0
Summa	20 815	15 973

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	171 553	197 900
Uppvärmning	328 660	295 786
Vatten	86 734	79 696
Sophämtning/renhållning	39 854	32 337
Summa	626 802	605 719

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 012	44 488
Självrisk	10 500	0
Kabel-TV	111 398	101 128
Samfällighetsavgifter	214 560	202 400
Fastighetsskatt	63 860	61 060
Summa	449 330	409 076

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 351
Tele- och datakommunikation	20 519	18 896
Styrelsearvoden	40 000	50 000
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	30 625
Styrelseomkostnader	0	3 000
Föreningskostnader	7 119	450
Förvaltningsarvode enl avtal	65 758	59 472
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Korttidsinventarier	277	0
Administration	2 067	6 116
Konsultkostnader	0	-63 250
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 560
Summa	165 638	112 220

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbetsgivaravgifter	7 897	8 918
Summa	7 897	8 918

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	515 193	246 380
Dröjsmålsränta	16	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	515 209	246 397

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 099 605	113 099 605
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 099 605	113 099 605
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 756 331	-6 986 848
Årets avskrivning	-746 544	-769 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 502 875	-7 756 331
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 596 730	105 343 274
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 290 000</i>	<i>27 290 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 019 000	64 019 000
Taxeringsvärde mark	20 811 000	20 811 000
Summa	84 830 000	84 830 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	776 186	0
Inköp	-152 909	776 186
Utgående anskaffningsvärde	623 277	776 186
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-77 616	0
Utgående avskrivning	-77 616	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	545 661	776 186

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 724	61 499
Momsavräkning	152 909	151 716
Klientmedel	0	922 863
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 956
Förutbetalda kostnader	6 272	0
Upplupna ränteintäkter	9 500	0
Bank	1 000 000	0
Transaktionskonto	281 554	0
Borgo räntekonto	1 058 026	1 052 350
Summa	2 572 985	2 190 385

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	1,16 %	8 620 936	8 795 856
Handelsbanken	2025-03-30	0,80 %	10 832 047	10 953 691
Handelsbanken	2026-03-30	3,78 %	11 031 500	11 031 500
Summa			30 484 483	30 781 047
Varav kortfristig del			121 644	11 162 690

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 876 263 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	21 540
Uppl kostn vatten	22 602	0
Uppl kostnad arvoden	40 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Uppl ränta bokslut	21 112	0
Förutbet hyror/avgifter	232 352	250 881
Summa	328 634	324 989

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 986 000	34 986 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Elbilsaddning: Diskussion om ekonomisk redovisning av elförbrukning där vi idag genom styrelsen manuellt räknar fram förbrukningskostnader per användare. Målet är att finna en administrativ lösning som inte kräver manuellt arbete.

Underskrifter

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

Lund

Anders Rosengren
Styrelseledamot

Bengt Ingemar Svensson
Styrelseledamot

Gudrun Olga Einarsdottir
Styrelseledamot

Jerry Joel Sommerfeldt
Ordförande

Torsten Burman
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 16:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.05.2024 09:24

DOCUMENT ID:

BymrjTzim0

ENVELOPE ID:

Hk-EjpfoXR-BymrjTzim0

DOCUMENT NAME:

Brf Vipemöllan 3, Lund, 769611-8525 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS ROSENGREN anders.rosengren@me.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 09:34 22.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/02) IP: 83.254.132.42
2. Jerry Joel Sommerfeldt joel.sommerfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 09:43 22.05.2024 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/26) IP: 83.251.175.237
3. Torsten Burman totte.burman@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 10:35 22.05.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/20) IP: 92.39.33.228
4. GUDRUN OLGA EINARSDOTTIR gudrunoeinarsdottir@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 11:14 22.05.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/07) IP: 83.254.128.52
5. Bengt Ingemar Svensson ingemar111@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 11:48 22.05.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1939/09/24) IP: 83.251.171.209
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 16:26 22.05.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 213.115.249.148

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vipemöllan 3 med org.nr 769611-8525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3 för år 2023

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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.

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 Brf Vipemöllan 3 för år 2023 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 revisionssed 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 betydande 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma avseende 2022 års årsredovisning har inte hållits enligt den, i Lag om ekonomiska föreningar, stipulerade tidsperioden om sex månader efter räkenskapsårets utgång. Likaledes har stämman ej hållits inom den enligt stadgarna stipulerade tidsperioden.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 16:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.05.2024 09:24

DOCUMENT ID:

rkIjTGsmR

ENVELOPE ID:

B1gEiTzjQR-rkIjTGsmR

DOCUMENT NAME:

23 Revisionsberättelse Vipemöllan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	 Signed	22.05.2024 16:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09)
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	22.05.2024 16:22	Low	IP: 213.115.249.148

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

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