

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1
769640-1749

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-07-01 och stadgarna registrerades 2021-09-22, nuvarande stadgar registrerades 2023-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Öckerö kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Under år 2024 har tre styrelseledamöter avgått och tre nya tillkommit samt ny revisor valts.

Ordinarie styrelseledamöter

Ulf Bengtsson	ledamot, ordförande	2025
Olivia Kragh	ledamot	2025
Pär Kragh	ledamot	2026
Jenny Möller	ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Inga suppleanter valda

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Sandra Simonsson	revisor	2025
------------------	---------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter

Föreningen äger tomterna Öckerö Hönö 1:610, 1:611, 1:612, 1:613 med därpå uppförda byggnader med 4 st parhus samt 4 st fristående hus innehållande totalt 12 bostadslägenheter samt tillhörande p-platser. Fastigheternas adress är Kärrvägen 15 och 17, 475 40 Hönö samt Hedvägen 9 och 11, 475 40 Hönö.

Fastigheternas totalyta kommer att vara 705 kvm, varav 705 kvm utgör lägenhetsyta.

Alla lägenheter har en egen frånluftvärmepump för vattenburen golvvärme och varmvatten. Lägenheterna har egna abonnemang för hushållsel.

Föreningen tillhandahåller kallvatten och sophantering.

Underhåll

Föreningen avsätter till underhållsfond enligt den ekonomiska planen med 41 kr per kvm. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan innan garantitiden har uppnåtts, för genomförande av underhåll av föreningens hus våren 2025.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
4	Lägenheter 4 ROK	345,2 kvm
4	Lägenheter 3 ROK	261,6 kvm
4	Lägenheter 1 ROK	98,0 kvm
0	Lokaler	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

El leverantör	Ellevio & GodEl
Ekonomisk förvaltning	Talenom AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter årets slut

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2024. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under det gångna året har BRF Vipekärr 1 styrelse arbetat med olika frågor som fastighetsskatten där vi genom dialog med Skatteverket tillslut kom fram till ett bra avslut.

Vi har arbetat aktivt för att förbättra föreningens ekonomi genom att se över alla fasta kostnader samt med att få in underlag och offerter för kommande installation av laddboxar.

Vi har även förberett inför 2 års garantibestiktningen och haft extrastämma avseende frågan om lyhördhet och att utföra en ljudmätning. Under året har vi haft 2 trivsel- och fixardagar med bra uppslutning av medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter : 12 st

Överlåtelse

Under 2024 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år var föreningens första år överläts alla 12 bostadsrätterna).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (andrahandsuthyrning 2023-12-31 :1 st)

Överlåtesle- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtesleavgift betalas av köparen.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 15 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningens ekonomiÅrsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna 1 april 2024 då avgifterna höjdes med 2%, enligt den ekonomiska planen. Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrätter för kallvatten, avgift för kallvatten höjdes med 200 kr per bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2021/22 (18 mån)
Rörelsens intäkter	631	468	0
Resultat efter finansiella poster	-160	-342	-11
Soliditet (%)	83,6	83,2	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	891	857	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 985	12 107	0
Räntekänslighet (%)	13,5	13,7	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	166	39	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	123	109	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	96,9	0,0

Fastigheterna var under uppläts förra året, rörelsens intäkter år 2023 avser endast 9 månader.

Nyckeltalen knutna till kr/kvm har räknats om för år 2022 för att vara jämförbara med år 2024 som avser 12 månader.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust vilket bland annat är en följd av årets avskrivningar vilka inte påverkar likviditeten.

Bostadsrättsföreningens fastigheter är uppförda år 2023 och föreningen har inga framtida återinvesteringar och underhåll planerade i närtid. Varje år görs en utvärdering av avgifterna för att säkra föreningens ekonomiska åtagande avseende räntor och amorteringar på föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 940 000	0	0	-9 416	-342 486	43 588 098
Disposition av föregående års resultat:				-342 486	342 486	0
Yttre underhåll			28 200	-28 200		0
Årets resultat					-160 233	-160 233
Belopp vid årets utgång	43 940 000	0	28 200	-380 102	-160 233	43 427 865

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-380 102
årets förlust	-160 233
	-540 335

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	28 764
i ny räkning överföres	-569 099
	-540 335

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

Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1
Org.nr 769640-1749

5 (13)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	630 549	467 796
		630 549	467 796
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	0	0
Driftskostnader	4	22 899	-197 948
Övriga kostnader	5	-26 156	-55 644
Personalkostnader	6	0	-12 717
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-401 865	-238 460
		-405 122	-504 769
Rörelseresultat		225 427	-36 973
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-340	581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 319	-306 094
		-385 659	-305 513
Resultat efter finansiella poster		-160 232	-342 486
Resultat före skatt		-160 232	-342 486
Årets resultat		-160 233	-342 486

Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1
Org.nr 769640-1749

6 (13)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 799 675	52 201 540
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		51 799 675	52 201 540
Summa anläggningstillgångar		51 799 675	52 201 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 413
Övriga fordringar		1 312	35 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 464	0
		23 776	41 178
<i>Kassa och bank</i>	9	132 072	117 377
Summa omsättningstillgångar		155 848	158 555
SUMMA TILLGÅNGAR		51 955 523	52 360 095

Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1
Org.nr 769640-1749

7 (13)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 940 000	43 940 000
Fond för yttre underhåll	10	28 200	0
		43 968 200	43 940 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-380 102	-9 416
Årets resultat		-160 233	-342 486
		-540 335	-351 902
Summa eget kapital		43 427 865	43 588 098
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	0	0
Summa avsättningar		0	0
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		8 363 500	8 535 500
Summa långfristiga skulder		8 363 500	8 535 500
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		86 000	0
Leverantörsskulder		12 662	12 320
Övriga skulder		0	165 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 496	58 280
Summa kortfristiga skulder		164 158	236 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 955 523	52 360 095

Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1
Org.nr 769640-1749

8 (13)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-160 233	-342 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	401 865	238 460
Betald skatt	-125 727	72 760

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

115 905 -31 266

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 413	-5 413
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 464	0
Förändring av leverantörsskulder	342	12 320
Förändring av kortfristiga skulder	1 499	412 541

Kassaflöde från den löpande verksamheten

100 695 388 182

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-403 171
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -403 171

Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	43 940 000
Upptagna lån	0	-44 555 812
Amortering av lån	-86 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-86 000 -615 812

Årets kassaflöde

14 695 -630 801

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	117 377	748 178
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

132 072 117 377

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,83-4,00%
-----------	------------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	628 100	453 096
Hyror extra parkeringsplatser	2 450	14 700
	630 550	467 796

I föreningens årsavgifter ingår el för gemensama anläggningar, vatten, sophantering och upplåtelse av parkeringsplats.

Extra parkeringsplatser ingår ej i årsavgifter bostäder.

Not 3 Planerat underhåll

	2024	2023
Bostäder	0	0
	0	0

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten & Avlopp, sophantering	75 059	48 272
Fastighets El	11 967	9 171
Fastighetsskatt/avgifter	-124 685	124 685
Försäkringar	14 760	15 820
	-22 899	197 948

Föregående år togs kostnad för fastighetsskatt i väntan på omprövningsbeslut av skatteverket vilket innebär att fastighetsskatten i år har återförts och påverkar resultatet positivt.

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	22 138	30 400
Bankkostnader	3 218	2 765
Övriga kostnader	801	22 479
	26 157	55 644

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	0	10 000
	0	10 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	0	2 717
	0	2 717
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	12 717

Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1
Org.nr 769640-1749

12 (13)

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 440 000	11 600 000
Inköp		40 840 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 440 000	52 440 000
Ingående avskrivningar	-238 460	
Årets avskrivningar	-401 865	-238 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-640 325	-238 460
Utgående redovisat värde	51 799 675	52 201 540
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	51 799 675	52 201 540

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	40 436 829
Inköp	0	403 171
Omklassificeringar	0	-40 840 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	132 072	117 377
	132 072	117 377

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	28 200	0
	28 200	0

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Belopp vid årets utgång	0	0

Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1
Org.nr 769640-1749

13 (13)

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 449.500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 363 500	8 449 500
	8 363 500	8 449 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	86 000	86 000
	86 000	86 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fatsighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000
	8 600 000	8 600 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Bengtsson
Ordförande

Olivia Kragh

Jenny Möller

Pär Kragh

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sandra Simonsson
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 769640-1749 Bostadsrättsföreningen Vipekärr 1 för 20240101-20241231.pdf
Checksumma: c4ae36256c58c9c5ee70fbb32c8b7eff84b0675115eaf3d60db4776d1cdc6af6
Skickad: 2025-04-16 kl 11:11

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ULF BENGTTSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-16 kl 11:24



Digitalt signerad av: Jenny Maria Möller
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-16 kl 12:40



Digitalt signerad av: Jenny Olivia Kragh
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-16 kl 22:30



Digitalt signerad av: Pär Arnold Kragh
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-17 kl 13:37



Digitalt signerad av: Sandra Elin Simonsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-17 kl 21:13

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>