

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vipán 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 1998-04-02 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Dina Djurdjina Brdarski Jacobson	Ledamot
Ulf Per-Åke Gustavsson	Ledamot
Lajla Gun Marianne Lindell	Ledamot
Claudio Evald Nalin	Ledamot
Malena Skanne	Ledamot
Bengt Åke Tengvall	Ledamot
Ida Ullacarin B Woxblom Hjort	Ledamot

Jamie Sutherland Brown                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Ingelöv Gustavsson	Ordinarie Extern	
Anders Björnstedt	Suppleant Extern	Mazars SET

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VIPAN 19	1998	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

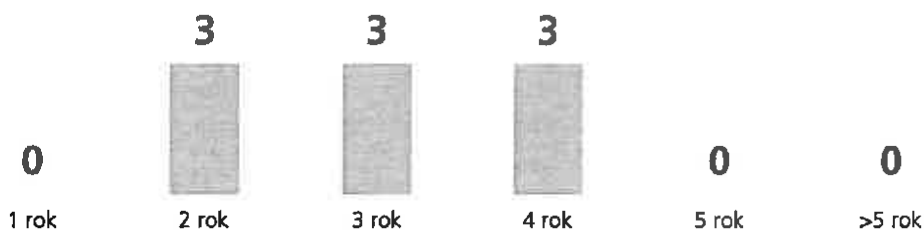
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 976 m<sup>2</sup>, varav 864 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 112 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
juridisk konsultverksamhet	37 m <sup>2</sup>	Tills vidare

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering torkrum	2016	
Renovering gästrummet	2015	
Byte av enstaka äldre fönster	2015	
Renovering balkonger	2015	
Ny grind till uteplatsen	2015	
Installation av fiberoptiskt stadsnät	2015	
Installation råttstopp i stamledningar	2015	
Plattsättning runt hus	2013	
ombyggnad källarlokal	2013	
Utbyggnad parkeringsplats	2013	
Byggnation sophus	2012	
Byte av värmeväxlare	2011	
Byte av termostater	2011	
Byte av låssystem fastighet+ samtliga lägenheter	2010	
Renovering av fasad	2009 - 2011	
Dränering	2009	
Byte av fönster	2009	
Ny källartrappa	2009	
Renovering av källarlokal	2007	
Renovering av grund	2007	ovan mark
Ny ytterdörr	2005	
Renovering av balkonger	2004	
Takmålning	2002	
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984	
Omläggning av tak	1984	
Omputsning av fasad	1984	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Utvändig fönstermålning	2017	
Takrenovering	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

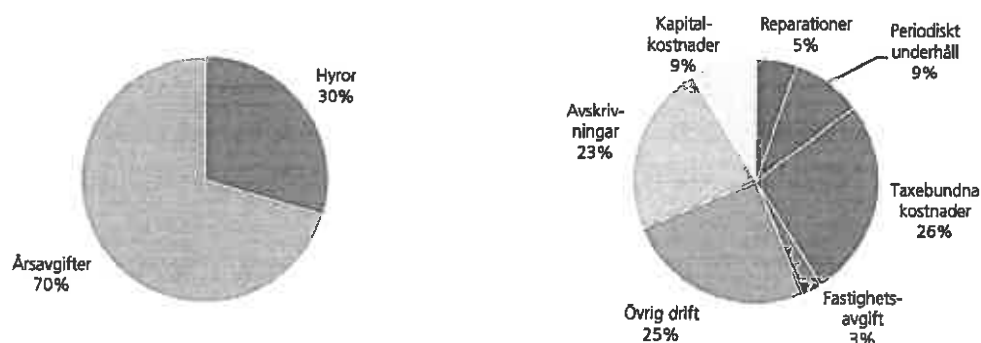
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Fastighetsskötsel, ventilation, snöskottning	Förvaltningsteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>257 078</b>	<b>400 155</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	523 295	521 136
Finansiella intäkter	279	291
Minskning kortfristiga fordringar	7 097	7 826
	<b>530 671</b>	<b>529 253</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	401 018	506 001
Finansiella kostnader	50 830	90 926
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	34 000
Minskning av långfristiga skulder	35 004	0
Minskning av kortfristiga skulder	30 620	41 402
	<b>517 472</b>	<b>672 329</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>270 278</b>	<b>257 078</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>13 199</b>	<b>-143 076</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelser under året: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13 st

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	465	465	456	424
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	649	642	631	653
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 082	5 127	5 127	5 127
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	23	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	117	89	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	19	17	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	52	93	98	142
Soliditet (%)	52	52	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61	-215	14	-186
Nettoomsättning (tkr)	523	521	511	484

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 864 m<sup>2</sup> bostäder och 112 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 574 750	0	0	3 574 750
Upplåtelseavgifter	2 514 000	0	0	2 514 000
Fond för yttre underhåll	44 000	44 000	-100 375	100 375
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 132 750</b>	<b>44 000</b>	<b>-100 375</b>	<b>6 189 125</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 607 417	-44 000	-114 318	-1 449 099
Årets resultat	-61 401	-61 401	214 693	-214 693
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 668 818</b>	<b>-105 401</b>	<b>100 375</b>	<b>-1 663 792</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 463 932</b>	<b>-61 401</b>	<b>0</b>	<b>4 525 333</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-61 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 563 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 668 818</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

55 000
<b>-1 613 818</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	522 552	521 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	743	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>523 295</b>	<b>521 136</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-322 484	-437 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 433	-46 729
Personalkostnader	Not 6	-22 101	-21 924
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 127	-139 193
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-534 145</b>	<b>-645 194</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-10 850</b>	<b>-124 058</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		279	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 830	-90 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 551</b>	<b>-90 635</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-61 401</b>	<b>-214 693</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-61 401</b>	<b>-214 693</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	8 198 773	8 325 100
Maskiner och inventarier	Not 9	24 933	31 733
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 223 706</b>	<b>8 356 833</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 223 706</b>	<b>8 356 833</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 755	10 755
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	282 552	275 275
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>293 307</b>	<b>286 030</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 397	4 571
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 397</b>	<b>4 571</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>296 704</b>	<b>290 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 520 410</b>	<b>8 647 435</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 088 750	6 088 750
Fond för yttre underhåll	Not 11	44 000	100 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 132 750</b>	<b>6 189 125</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 607 417	-1 449 099
Årets resultat		-61 401	-214 693
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 668 818</b>	<b>-1 663 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 463 932</b>	<b>4 525 333</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 979 996	4 014 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 979 996</b>	<b>4 014 996</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	35 000	35 004
Leverantörsskulder		26 552	20 159
Övriga skulder		13 156	13 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 774	38 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>76 482</b>	<b>107 106</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 520 410</b>	<b>8 647 435</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Tak	25 år	25 år
Soprum/sophus	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	367 346	367 346
Hyror bostäder	72 233	72 233
Hyror lokaler	48 517	47 104
Hyror garage	33 600	33 600
Kabel-TV intäkter	852	852
Öresutjämning	4	1
	<b>522 552</b>	<b>521 136</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	743	0
	<b>743</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 316	26 781
	Städning enligt beställning	10 188	0
	Gemensamma utrymmen	0	832
	Gård	1 587	2 625
	Förbrukningsmateriel	1 942	3 130
		<b>41 033</b>	<b>33 368</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	29 469	0
	Lås	1 863	1 903
	VVS	0	9 680
	Fönster	0	9 725
	Balkonger/altaner	0	5 817
	Mark/gård/utemiljö	0	3 750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 185
		<b>31 332</b>	<b>55 060</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	85 019
	Elinstallationer	55 000	0
	Fasad	0	50 000
		<b>55 000</b>	<b>135 019</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	21 386	21 385
	Värme	101 602	114 527
	Vatten	14 690	18 215
	Sophämtning/renhållning	16 463	16 795
		<b>154 141</b>	<b>170 922</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	10 364	10 039
	Kabel-TV	16 252	15 893
		<b>26 616</b>	<b>25 932</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>14 362</b>	<b>17 047</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>322 484</b>	<b>437 348</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	2 887	2 934
	Revisionsarvode extern revisor	4 375	0
	Föreningskostnader	125	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	538
	Förvaltningsarvode	39 928	38 364
	Administration	518	2 293
	Korttidsinventarier	6 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 600	2 600
		<b>56 433</b>	<b>46 729</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	17 144	17 143
	Sociala kostnader	4 957	4 781
		<b>22 101</b>	<b>21 924</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	65 947	76 546
	Förbättringar	60 381	60 381
	Inventarier	6 800	2 267
		<b>133 127</b>	<b>139 193</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	9 051 950	9 051 950
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 051 950</b>	<b>9 051 950</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-726 850	-589 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-126 327	-136 926
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-853 177</b>	<b>-726 850</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	954 200	954 200
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	8 425 000	7 111 000
	Taxeringsvärde mark	6 270 000	4 818 000
		<b>14 695 000</b>	<b>11 929 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	14 400 000	11 418 000
	Lokaler	295 000	511 000
		<b>14 695 000</b>	<b>11 929 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 000	0
	Nyanskaffningar	0	34 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 267	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 800	-2 267
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 067</b>	<b>-2 267</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>24 933</b>	<b>31 733</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	13 126	173
	Skattefordran	2 545	12 675
	Klientmedel hos SBC	266 881	252 507
	Fordringar	0	9 920
		<b>282 552</b>	<b>275 275</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	100 375	64 575
	Reservering enligt stadgar	44 000	35 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-100 375	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>44 000</b>	<b>100 375</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,250 %	3 464 996	3 500 000	2017-12-30
	Handelsbanken	1,350 %	550 000	550 000	2017-01-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 014 996</b>	<b>4 050 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 000	-35 004	
			<b>3 979 996</b>	<b>4 014 996</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 804 996 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 358 000	7 358 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	1 774	1 681
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	37 106
		<b>1 774</b>	<b>38 787</b>

## Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 19/4 2017

  
Dina Djurdjina Brudarski Jacobson  
Ledamot

  
Ulf Per-Åke Gustavsson  
Ledamot

  
Lajla Gun Marianne Lindell  
Ledamot

  
Claudio Ewald Nalin  
Ledamot

  
Malena Skanne  
Ledamot

  
Bengt Åke Tengvall  
Ledamot

  
Ida Ullacarin B Woxblom Hjort  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2017

  
Irigelöv Gustavsson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Vipán 19

Org. Nr. 769603-0068

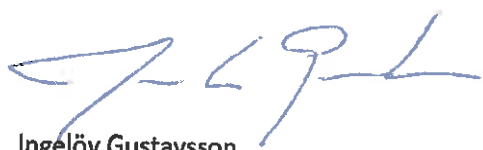
Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Vipán 19 för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vipán 19s ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Helsingborg 2017-05-14



Ingelöv Gustavsson

Revisor