

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
VIPEMÖLLAN 3, LUND

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 3, Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2004-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vipemöllans samfällighetsförening nr 2. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar mark, park och miljöhus..

Styrelsen

Claes Göran Jönsson	Ordförande
Tommy Florin	Ledamot
Sara Henningsson	Ledamot
Kent Inge Ingesson	Ledamot
Kristina Löfgren	Ledamot
Hans Gustavsson	Suppleant
Annika Fogde	Suppleant
Carola Rinse	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Monica Bengtsson

Kerstin Bergman

Göran Ralsmark

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vipemöllan 40	2006	LUND

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2005 - 2006 och består av 2 flerbostadshus.

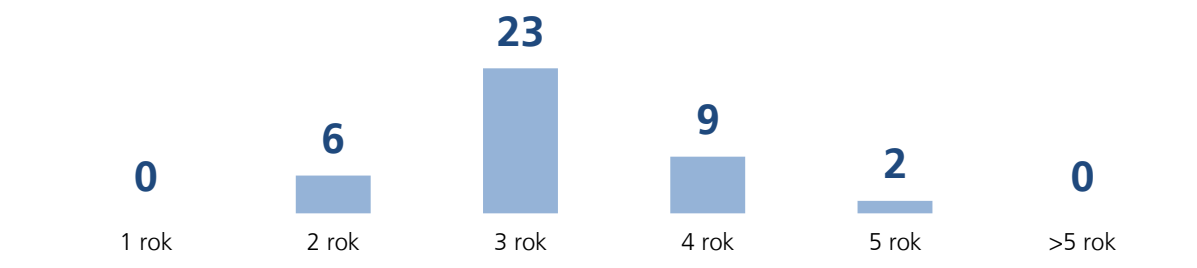
Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 644 m², varav 3 644 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2015	klart 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetlev, TV	Comhem
Tekniskt underhåll	Enro
Vaktmästeri	Enro
Ventilation	FTX Ventilation
Bankärende	Handelsbanken
El	Kraftringen
Renhållning	Lunds Renhållningsverk
Lokalvård	KS Städ
Finansiering	Nordea
Larmavtal	Örestads industribevakning
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten	VA Syd
Serviceavtal hiss	Kone / Dekra
Hisstefon	Telia

Föreningens ekonomi

För 2014 tillämpas linjär avskrivning och redovisning enligt redovisningsregelverket K2.

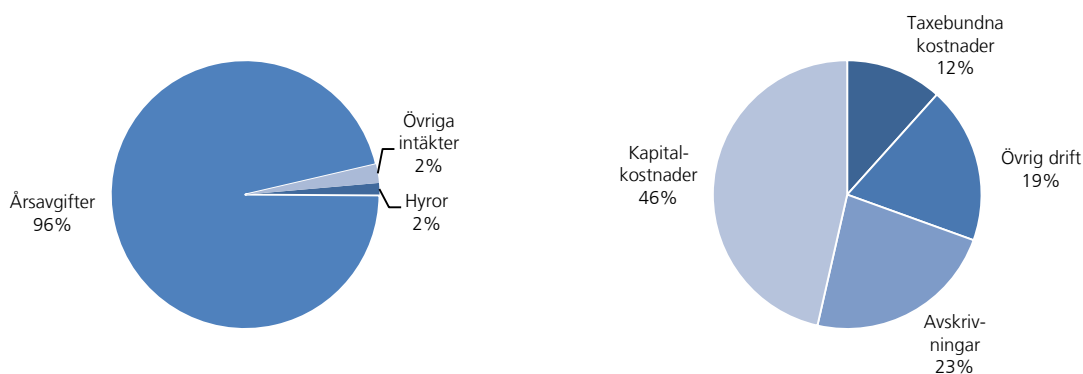
Eventuell förändring av årsavgiften diskuteras efter färdigställt årsbokslut.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-07-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	453 378
PENGAR IN	
Rörelsens intäkter	2 877 017
Finansiella intäkter	590
Minskning korta fordringar	54 036
Lägenhetsupplåtelser	0
Ökning av föreningens lån	0
Ökning av korta skulder	0
	2 931 642
PENGAR UT	
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 036 315
Finansiella kostnader	1 497 432
Investeringar i fastigheten	0
Ökning av korta fordringar	0
Minskning av föreningens lån	266 153
Minskning av korta skulder	2 948
	2 802 848
KASSA VID ÅRETS SLUT	582 173
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	128 795

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vi har SBC som ny ekonomisk förvaltare från 1 januari 2014 samt Ernst & Young som ny revisor.

Diskussion med Nordea om våra lån och swap, vilket har medfört lägre räntekostnader.

Värmeanläggningen har effektiviserats vilket medfört besparingar.

Vi har skrivit nytt städavtal till en lägre kostnad jämfört med föregående leverantör.

Händelser efter året

Den nya dörren som beställdes 2014, till vårt soprum, har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 60

Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	742
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 204	9 277
Elkostnad/m ² totalyta	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	54	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	411	436
Soliditet (%)	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-400	-89
Nettoomsättning (tkr)	2 874	2 762

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 644 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-399 751
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-802 904
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 000
Reservering enligt stämmobeslut 2014	-120 000
summa ansamlad förlust	-1 448 655

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-6 000
att i ny räkning överförs	-1 454 655

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 812 368	2 702 423
Övriga rörelseintäkter	Not 2	64 649	107 928
		2 877 017	2 810 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-181 841	-155 894
Driftkostnader	Not 4	-730 831	-891 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 775	-81 791
Personalkostnader	Not 6	-39 868	-39 991
Avskrivningar	Not 7	-743 611	-150 167
		-1 779 926	-1 319 011
RÖRELSERESULTAT		1 097 091	1 491 340
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		590	9 183
Räntekostnader		-1 497 432	-1 589 343
		-1 496 842	-1 580 160
ÅRETS RESULTAT		-399 751	-88 820

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	111 318 034	112 061 645
	111 318 034	112 061 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	111 318 034	112 061 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	539 210	0
Övriga fordringar	1 056	1 047
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	54 045
	540 266	55 092
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	42 963	272 179
SBC klientmedel i SHB	0	181 199
	42 963	453 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	583 229	508 470
SUMMA TILLGÅNGAR	111 901 263	112 570 115

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 164 173	78 164 173
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 102 000	856 000
		79 266 173	79 020 173
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 048 904	-714 085
Årets resultat		-399 751	-88 820
		-1 448 655	-802 904
SUMMA EGET KAPITAL		77 817 518	78 217 269
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	33 242 553	33 630 350
		33 242 553	33 630 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	296 564	174 920
Leverantörsskulder		130 065	55 683
Skatteskulder		48 520	47 740
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	366 043	444 153
		841 192	722 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 901 263	112 570 115
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	34 986 000	34 986 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120 år	100 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 769 571	2 702 423
	Hyror antennplats	42 797	0
		2 812 368	2 702 423

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	46 440	45 591
	Gästlägenhet	15 000	13 750
	Öresutjämning	51	225
	Övriga intäkter	3 158	48 362
		64 649	107 928

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 220	5 321
	Fastighetsskötsel beställning	14 003	0
	Städning entreprenad	89 375	0
	Myndighetstillsyn	4 680	0
	Bevakning	5 869	0
	Gemensamma utrymmen	1 421	0
	Serviceavtal	16 348	0
	Förbrukningsmateriel	362	1 976
		156 277	7 297
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	100 062
	Värmeanläggning/undercentral	2 463	0
	Elinstallationer	20 651	0
	Hiss	2 450	48 535
		25 564	148 597
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	181 841	155 894
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	83 583	87 093
	Värme	196 412	291 040
	Vatten	59 477	58 962
	Sophämtning/renhållning	34 098	127 374
		373 571	564 469
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 058	28 651
	Samfällighetsavgift	183 402	183 402
	Kabel-TV	118 740	94 186
		329 200	306 239
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 060	20 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	730 831	891 168
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	3 133	5 597
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Hyresförluster	5 496	0
	Revisionsarvode extern revisor	-750	12 000
	Föreningskostnader	4 745	0
	Fritids och Trivselkostnader	607	0
	Förvaltningsarvode	47 738	42 130
	Förvaltningsarvoden övriga	10 500	5 000
	Administration	4 146	10 815
	Konsultarvode	1 250	6 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	0
		83 775	81 791

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	33 000
	Sociala kostnader	6 868	6 991
		39 868	39 991
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	743 611	150 167
		743 611	150 167
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 099 605	113 099 605
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	113 099 605	113 099 605
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 037 960	-887 793
	Årets avskrivningar enligt plan	-743 611	-150 167
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 781 571	-1 037 960
	Planenligt restvärde vid årets slut	111 318 034	112 061 645
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 290 000	27 290 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
		51 000 000	51 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	51 000 000
		51 000 000	51 000 000
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	27 058
	Kabel-TV	0	23 731
	Upplupna ränteutgifter	0	3 256
		0	54 045

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 263 806	0	0	54 263 806
Upplåtelseavgifter	23 900 367	0	0	23 900 367
Fond för yttre underhåll	1 102 000	246 000	0	856 000
S:a bundet eget kapital	79 266 173	246 000	0	79 020 173
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 048 904	-246 000	-88 820	-714 085
Årets resultat	-399 751	-399 751	88 820	-88 820
S:a ansamlad förlust	-1 448 655	-645 751	0	-802 904
S:a eget kapital	77 817 518	-399 751	0	78 217 269

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	856 000	736 000
Reservering enligt stadgar	126 000	120 000
Reservering enligt stämmobeslut 2014	120 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 102 000	856 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,730 %	10 151 486	33 805 270	Rörlig ränta
Nordea	1,510 %	23 387 631	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		33 539 117	33 805 270	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-296 564	-174 920	
		33 242 553	33 630 350	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 056 297 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfalloda löper till
Nordea	3,970 %	0,265 %	12 891 831	2018-03-29
Nordea	4,020 %	0,265 %	10 495 800	2020-03-31
Summa lån som omfattas av ränteswapar			23 387 631	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2014-12-31 var -3 282 141 kr kr
Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknads-
räntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla
ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 13	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	10 302
	Värme	0	28 332
	Extern revisor	0	12 000
	Förutbetalda intäkter	42 746	47 408
	Arvoden	33 000	33 000
	Sociala avgifter	10 369	10 369
	Ränta	26 320	121 951
	Förutbetalda avgifter och hyror	253 608	180 792
		366 043	444 154

Styrelsens underskrifter

LUND den 30 / 3 2015



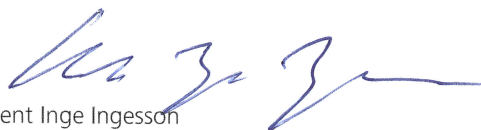
Hans Gustavsson
Ledamot



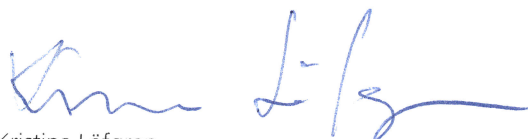
Tommy Florin
Ledamot



Sara Henningsson
Ledamot



Kent Inge Ingesson
Ledamot



Kristina Löfgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2015
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vipemöllan 3, Lund org nr: 769611-8525

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Vipemöllan 3, Lund för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vipemöllan 3, Lund för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 10/4-2015

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor