

# Årsredovisning

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIPAN 18

716407-0224

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIPAN 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIPAN 18 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2023-05-23. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Helsingborg 2023-05-23



Roger Andersson

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

#### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1981 och innehar fastigheten Vipán 18 i kvarteret VIPAN, Helsingborgs kommun. Fastigheten är ritad av arkitekt Alfred Hellström i jugendstil och är uppförd 1906-09 som en tvåplans flerfamiljsvilla och namnges "Birgitta" i litteraturen. För kvarteret gäller stadsplan daterad 1938 samt bevarandeprogram Särskild värdefull bebyggelse enligt 3 kap 12 § PBL.

Fastigheten omfattar 11 lägenheter samt en lokal, vardera med tillhörande p-plats. Den sammanlagda ytan för lägenheter och lokal är 1016 kvadratmeter.

Lägenheterna fördelar sig på följande sätt:

- 9 st 2 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Tidigare renoveringar och större åtgärder

Nedan anges större genomförda renoveringar. Utskrift förvaras hos ordföranden i Brf Vipán 18

- 1981 Brf Vipán 18 bildas
- 2005 Målning av trapphus och lägenhetsdörrar
- 2010 Renovering av fasad
- 2014 Ventillationsfläkt
- 2017 Relining av avloppsrören från alla lägenheter
- 2018 Nya fönster

#### Förvaltning

Styrelsen består av följande ledamöter 2022-12-31:

Roger Andersson, ordförande  
Agneta Bengtsson  
Daniel Lindblom  
Peter Horvath, Suppleant  
Firmatecknare: hela styrelsen

Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden under året.

Ekonomisk administration under 2022 har skötts av Andrea K Redovisning.

Vald medlemsrevisor Ulla Bengtsson och revisorsuppleant Ann-Sofi Herlin-Torkeli

Åtgärder under året :

1. Färdigställande av sammanhållen placering av sopkärl
2. Iordningställande av cykelparkering
3. Kontroll och reparation av fastighetens balkonger
4. Genomförd Obligatorisk Ventillations Kontroll inkl. kanalrensning
5. Genomförd energibesiktning
6. Akuta reparationer av radiatoruppsättning respektive radiatorvattenläcka

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under december 2022 skrivet om del av lånestocken. Resterande lånestock kommer omförhandlas under första halvåret 2023.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	592	589	576	526
Resultat efter finansiella poster	-34	30	58	-1 524
Kassaflöde	88	53	96	1 461
Långfristiga skulder	6 883	6 914	6 944	6 960
Yttre fond	98	98	98	98
Vatten & Avlopp	25,7	23	22,3	20,5
El	24,2	13,4	11,6	19
Fjärrvärme	113	153,6	129,8	150,9
Soliditet %	3	3	3	2

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 390 600	97 758	-1 281 997	29 756
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			29 756	-29 756
Årets resultat				-33 983
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 390 600</b>	<b>97 758</b>	<b>-1 252 241</b>	<b>-33 983</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 252 241
Årets resultat	-33 983
<i>Summa</i>	<i>-1 286 224</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-1 286 224
<i>Summa</i>	<i>-1 286 224</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	591 813	588 976
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2</b>	<b>591 813</b>	<b>588 976</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-397 672	-333 068
Övriga externa kostnader		-31 603	-31 555
Personalkostnader		-31 522	-32 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-54 524	-54 524
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-515 321</b>	<b>-451 716</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 492</b>	<b>137 260</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 476	-107 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 475</b>	<b>-107 504</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-33 983</b>	<b>29 756</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-33 983</b>	<b>29 756</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-33 983</b>	<b>29 756</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 906 372	7 906 372
Inventarier, verktyg och installationer	5	5 138	10 276
Ack avskrivningar byggnader och byggnadsförbättringar		-1 116 143	-1 066 757
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 795 367	6 849 891
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		200	200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		200	200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 795 567</b>	<b>6 850 091</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 616	5 796
Övriga fordringar		288	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	4 080
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 904	9 876
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		391 857	405 362
<i>Summa kassa och bank</i>		391 857	405 362
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>395 761</b>	<b>415 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 191 328</b>	<b>7 265 329</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 390 600	1 390 600
Fond för yttre underhåll		97 758	97 758
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 488 358</i>	<i>1 488 358</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 252 241	-1 281 997
Årets resultat		-33 983	29 756
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 286 224</i>	<i>-1 252 241</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>202 134</b>	<b>236 117</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>6, 7</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 883 430	6 914 198
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 883 430</b>	<b>6 914 198</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		184	22 994
Skatteskulder		3 299	–
Övriga skulder		924	924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	101 357	91 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>105 764</b>	<b>115 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9</b>	<b>7 191 328</b>	<b>7 265 329</b>

## NOTER

<b>Not 1 Redovisningsprinciper</b>			
<b>Enligt BFNAR 2016:10</b>			
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).			
<b>Not 2 Avgifter till föreningen</b>			
	2022	2021	
Hysesintäkter bostäder	-539 784	-541 284	
Hysesintäkter lokal	-52 020	-47 685	
Summa	<b>-591 804</b>	<b>-588 969</b>	
<b>Not 3 Underhåll och drift</b>			
	2022	2021	
Kostnader utemiljö	3 094	4 316	
Reparation och underhåll	92 485	26 724	
Fastighetsel	27 704	13 392	
Fjärrvärme	135 753	153 582	
Vatten och avlopp	25 748	23 047	
Sophantering	25 204	30 236	
Porttelefon	6 648	5 782	
Fastighetsförsäkring	26 547	24 810	
Anticimex	2 185	2 117	
Trappstädning	10 855	10 762	
Kabel TV	11 210	13 471	
Fastighetsavgift och skatt	30 239	24 829	
Summa	<b>397 672</b>	<b>333 068</b>	
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>			
	2022-12-31	2021-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	6 590 269	6 590 269	
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>			
Fastighetsförbättringar	1 316 103	1 316 103	
Utgående anskaffningsvärden	7 906 372	7 906 372	
Ingående avskrivningar	-1 066 757	-1 017 371	
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar	-49 386	-49 386	
Utgående avskrivningar	-1 116 143	-1 066 757	
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 790 229</b>	<b>6 839 615</b>	



Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 690	25 690
	Utgående anskaffningsvärden	25 690	25 690
	Årets avskrivningar	5 138	5 138

Not 6	Lån Stadshypotek	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek	-1 499 990	-1 515 374
	Stadshypotek	-1 499 990	-1 515 374
	Stadshypotek	-1 538 450	-1 538 450
	Stadshypotek	-745 000	-745 000
	Stadshypotek	-1 600 000	-1 600 000
	Summa	<b>-6 883 430</b>	<b>-6 914 198</b>

Not 7	Lånfördelning			
	<b>Lånesumma</b>	<b>Villkorsdatum</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Amortering/år</b>
	2 999 980 kr	2023-04-03	1,51 %	30 800 kr
	1 538 450 kr	2023-03-01	3,75 %	0 kr
	745 000 kr	2023-03-30	3,25 %	0 kr
	1 600 000 kr	2023-01-30	1,65 %	0 kr

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Innevarande år	Föregående år
	Andrea K Redovisning	5 500	6 500
	Öresundskraft	25 672	21 403
	Förutbetalda avgifter, bostäde	46 419	35 717
	Upplupna räntor	10 607	10 675
	Summa	88 198	74 295

Not 9	Nyckeltal				
	<b>Kolumn 1</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgift (kr/kvm)	582	580	567	518
	Driftkostnad (kr/kvm)	239	246	216	246
	Värmekostnad (kr/kvm)	134	151	128	149
	Skuldkvot(lån/intäkter)	11,6	11,7	12,1	13,2
	Belåning (kr/kvm)	6775	6805	6836	6851
	Ränta (kr/kvm)	109	106	106	105
	Räntekostnad/Nettoomsättning	19	18	19	20

UNDERSKRIFTER

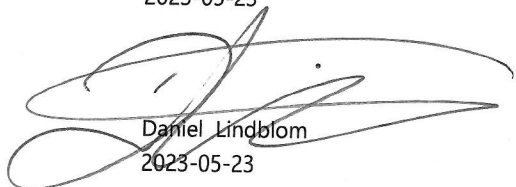
Helsingborg



Roger Andersson  
2023-05-23

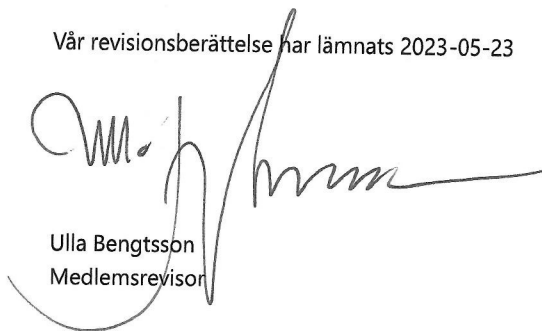


Agheta Bengtsson  
2023-05-23



Daniel Lindblom  
2023-05-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-23



Ulla Bengtsson  
Medlemsrevisor



Ann-Sofi Herlin-Torkeli  
Revisorsuppleant