

Årsredovisning för  
**Brf Värpingehem 3**  
716439-0689

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Värpingehem 3, 716439-0689, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 1990-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 20190107 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Utrikesministerns Samfällighet som förvaltar garage (32 %) och Statsministerns Samfällighet som förvaltar värme och vatten (andel 41 %).

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utrikesministern 1	1990	Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadens totalyta är 5254 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet. 4582 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 672 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter

Föreningen har 56 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som flerbostadshus.

#### Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	4 st
2 rok	19 st
3 rok	14 st
4 rok	19 st

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

#### Styrelsen

Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson	Ordförande
Astrid Nybakken	Ledamot
Jan Lundin	Ledamot
Mikael Jakobsson	Ledamot
Jan Johansson	Ledamot

Fredrik Olsson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 14 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Extrastämma hölls 2018-06-18

### Valberedning

Agneta Bengtsson  
Amelie Ambolt

### Revisorer

Martin Johansson MJ Redovisning & Revision AB

### Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens skick	År	Senaste åtgärd
Vatten och avloppsstammar	2017	Spolning
EI	2017	Gångbanna
EI	2017	Kompletering innergård
Tak	2014	Målning av plåttak
Takrännor	2018	Rengöring
Fönster	2009-2011	Inspektion och översyn
Fönsterbläck	2017	Byte
Fasad	2017	Löpande renovering
Balkonger och plank i trä	2014	Målning
Ventilationsanläggning	2016	OVK i varje lägenhet
Ventilationsanläggning	2013	Totalrenovering
Gård	2017	Trädborttagning
Golv	2018	Fuktkontroll

Planerat underhåll	År	Åtgärd
Vatten och avloppsstammar	2021	Spolning
EI	2019	Löpande underhåll
Takrännor	2019	Rengöring
Fasad	2019	Löpande underhåll
Ventilationsanläggning	2019	Löpande underhåll
Ventilationsanläggning	2019 el 2020	OVK
Gård	2019	Entreprenad
Golv	2022	Fuktkontroll

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 562	3 562	3 562	3 562
Resultat efter finansiella poster tkr	791	662	663	586
Soliditet, %	31	29	27	25
Årsavgifter / kvm	777	777	777	777
Lån / Lgh kvm	7 737	8 021	8 623	8 798
Elkostnader / kvm	63	51	50	44
Värmekostnader / kvm	102	104	107	104
Vattenkostnader / kvm	27	25	23	23
Kapitalkostnader / kvm	118	127	134	182

*Belopp i kr*  
MJ

## Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående års- stämma	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	4 976 339			4 976 339
Fond för yttre underhåll	2 985 623	219 336		2 766 287
Balanserad vinst	7 206 976	-219 336	662 294	6 764 018
Årets resultat	790 549	790 549	-662 294	662 294
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 959 487</b>	<b>790 549</b>	<b>-</b>	<b>15 168 938</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

balanserat resultat	7 206 976
årets resultat	790 549
Totalt	7 997 525
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	219 336
balanseras i ny räkning	7 778 189
Summa	7 997 525

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

*MJ*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 561 804	3 561 804
Övriga rörelseintäkter		162 921	163 932
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 724 725</b>	<b>3 725 736</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 607 625	-1 699 981
Övriga externa kostnader	4	-83 457	-69 362
Personalkostnader	5	-88 941	-94 055
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-538 413	-538 413
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 318 436</b>	<b>-2 401 811</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 406 289</b>	<b>1 323 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 966	7 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 398	-668 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-613 432</b>	<b>-661 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>792 857</b>	<b>662 294</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>792 857</b>	<b>662 294</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt pga ändrad taxering		-2 308	-
<b>Årets resultat</b>		<b>790 549</b>	<b>662 294</b>

*mj*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	49 915 543	50 453 956
Summa materiella anläggningstillgångar		49 915 543	50 453 956
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 919 043</b>	<b>50 457 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		49 676	76 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		414 161	187 586
Summa kortfristiga fordringar		463 837	264 136
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 586 571	1 768 609
Summa kassa och bank		1 586 571	1 768 609
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 050 408</b>	<b>2 032 745</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 969 451</b>	<b>52 490 201</b>

*mj*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 976 339	4 976 339
Uppskrivningsfond		2 985 623	2 766 287
Summa bundet eget kapital		7 961 962	7 742 626
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 206 976	6 764 018
Årets resultat		790 549	662 294
Summa fritt eget kapital		7 997 525	7 426 312
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 959 487</b>	<b>15 168 938</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 652 879	35 952 879
Summa långfristiga skulder		34 652 879	35 952 879
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Leverantörsskulder		61 615	99 284
Övriga skulder		7 823	7 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		487 647	461 277
Summa kortfristiga skulder		1 357 085	1 368 384
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 969 451</b>	<b>52 490 201</b>

*MJ*

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	116

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	3 561 804	3 561 804
	<b>3 561 804</b>	<b>3 561 804</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Städning	-	934
Snöröjning	37 150	30 847
Hissbesiktning	3 334	2 004
Gård	4 766	51 780
Serviceavtal	30 050	15 777
Förbrukningsmaterial	1 369	10 572
Reparationer	53 518	73 887
Planerat underhåll	9 576	134 750
EI	329 709	269 507
Värme	533 478	545 145
Vatten	143 679	130 465
Renhållning	65 416	64 455
Fastighetsförsäkring	69 481	55 961
Samfällighetsavgift	84 687	69 946
Kabel-TV	76 240	75 111
Bredband	89 180	94 080
Fastighetsskatt	75 992	74 760
	<b>1 607 625</b>	<b>1 699 981</b>

MJ



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	6 709	839
Föreningskostnader	1 224	2 684
Styrelsekostnader	302	2 505
Ersättning till revisor	12 000	500
Förvaltningskostnader	50 127	49 257
Övriga förvaltningskostnader	4 037	562
Bankkostnader	3 298	3 613
Föreningsavgifter	-	104
Bostadsrätterna	5 760	5 760
Övriga externa kostnader	-	3 538
	<u>83 457</u>	<u>69 362</u>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	68 250	66 450
Löner	-	5 000
Soc. avgifter	20 691	22 605
	<u>88 941</u>	<u>94 055</u>

Föreningen har inte någon anställd personal.

#### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	<u>538 413</u>	<u>538 413</u>
Summa	<u>538 413</u>	<u>538 413</u>

*ML*

## Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 160 336	55 160 336
	<u>55 160 336</u>	<u>55 160 336</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 706 380	-4 167 967
-Årets avskrivning enligt plan	-538 413	-538 413
	<u>-5 244 793</u>	<u>-4 706 380</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 915 543</b>	<b>50 453 956</b>
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	1 319 062	1 319 062
Taxeringsvärde byggnader:	44 112 000	44 112 000
Taxeringsvärde mark:	29 000 000	29 000 000
Vid årets slut	<u>73 112 000</u>	<u>73 112 000</u>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2,29 %	2020-06-12	6 323 859	6 523 859
SBAB	1,58 %	2021-09-16	11 750 000	11 950 000
SBAB	1,65 %	2022-11-10	12 500 000	13 200 000
SBAB	1,78 %	2020-06-12	4 879 020	5 079 020
			<u>35 452 879</u>	<u>36 752 879</u>
Kortfristig del av lång skuld som förfaller inom ett år			-800 000	-800 000
			<u>34 652 879</u>	<u>35 952 879</u>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 400 000	50 400 000
	<u>50 400 000</u>	<u>50 400 000</u>

## Underskrifter

Lund den 9 / 4 2019

*Lise-Lotte Jörgensen Karlsson*  
Lise-Lotte Jörgensen Karlsson  
Ordförande

*Mikael Jakobsson*  
Mikael Jakobsson  
Ledamot

*Jan Lundin*  
Jan Lundin  
Ledamot

*Jan Johansson*  
Jan Johansson  
Ledamot

*Astrid Nybakken*  
Astrid Nybakken  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019

*Martin Johansson*  
Martin Johansson  
MJ Redovisning & Revision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Värpingehem 3 org. nr 716439-0689

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värpingehem 3 för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



# MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Värpingehem 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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 betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund 2019-05-09

Martin Johansson

Auktoriserad revisor