

Årsredovisning för
Brf Värpingehem Nr 3

716439-0689

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Värpingehem Nr 3, 716439-0689, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utrikesministern 1	1990	Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter i föreningens försäkring.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1992.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2049.

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 8 överlåtelse skett.

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

Styrelsen

Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson	Ordförande
Jan Lundin	Ledamot
Amelie Ambolt	Ledamot
Jusuf Causevic	Ledamot
Susanne Bengtsson	Ledamot

Arya Khan-Amidy	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 13 protokollförda möten.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Valberedning

Caroline Hervén

Mikael Jakobsson 

Revisorer

Martin Johansson

Peter Cederblad

MJ Redovisning & Revision AB, ordinarie
KPMG, suppleant

Förvaltning

Reko Förvaltning AB och sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkonger och plank i trä	2024	Renovering/Målning
Ei	2017	Gångbana
Ei	2020	Lampbyte innergård
Ei	2020	Solcellsanläggning
Ei	2024	Löpande underhåll
Fasad	2024	Löpande underhåll
Fönster	2022	Inspektion och översyn
Fönsterbläck	2017	Byte
Golv	2024	Fuktkontroll
Gård	2023	Rengöring av plattor
Gård	2021	Plattomläggning
Gård	2019	Pumpstation Byte
Porttelefoner	2023	Byte
Radiatorer	2022	Byte av termostater
Tak	2014	Målning av plåttak
Tak och Takrännor	2023	Rengöring
Underhållsplan	2019	Uppdaterad
Vatten/avloppsstammar	2023	Spolning
Ventilationsanläggning	2013	Totalrenovering
Ventilationsanläggning	2022	OVK i varje lägenhet
Ventilationsanläggning	2024	Löpande underhåll

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 3 % from 1 april 2024.

Årsavgifterna kommer höjas med 4 % from 1 april 2025. *mf*

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 969 528	3 881 760	3 561 804	3 561 804
Resultat efter finansiella poster	-115 412	-889 419	334 122	287 660
Soliditet %	33,1	32,9	33,7	33
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	866	847	777	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	95,3	92,3	95,4	95,6
Skuldsättning per m ²	6 053	6 129	6 233	6 348
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 940	7 027	7 148	7 278
Sparande per m ²	140	-82	180	244
Energikostnad per m ²	217	198	185	182
Räntekänslighet %	8	8,3	9,2	9,4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Under året har föreningen haft kostnader för underhåll samt att räntekostnader ökade då lån hade villkorsändringsdag under året.

ML

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 976 339	4 444 967	7 684 500	-889 419
Balanseras i ny räkning			-889 419	889 419
Användning		-1 387 145	1 387 145	
Årets resultat				-115 412
Belopp vid årets utgång	4 976 339	3 057 822	8 182 226	-115 412

Kommentar

Föreningen har under året ändrat princip för när avsättningen till underhållsfonden bokförs. Tidigare har årets avsättning bokats i eget kapital samma år som avsättningen sker, men från och med 2024 och framöver sker så först året efter när stämman så har beslutat. Detta innebär att någon avsättning till fonden inte har bokförts 2024.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	8 182 226
Årets resultat	-115 412
Summa	8 066 814
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	484 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-234 100
Balanseras i ny räkning	7 816 914
Summa	8 066 814

mj

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 969 528	3 881 760
Övriga rörelseintäkter		194 987	324 478
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 164 515	4 206 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 477 849	-3 542 132
Övriga externa kostnader	4	-104 126	-131 968
Personalkostnader		-134 512	-114 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-617 080	-617 080
Summa rörelsekostnader		-3 333 567	-4 405 939
Rörelseresultat		830 948	-199 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 792	25 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977 152	-715 477
Summa finansiella poster		-946 360	-689 718
Resultat efter finansiella poster		-115 412	-889 419
Resultat före skatt		-115 412	-889 419
Årets resultat		-115 412	-889 419

MJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	46 685 065	47 223 478
Inventarier, verktyg och installationer	6	347 444	426 111
Summa materiella anläggningstillgångar		47 032 509	47 649 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		47 036 009	47 653 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar		2 813	104 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		379 749	156 964
Summa kortfristiga fordringar		383 995	261 891
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 199 656	1 428 580
Summa kassa och bank		1 199 656	1 428 580
Summa omsättningstillgångar		1 583 651	1 690 471
SUMMA TILLGÅNGAR		48 619 660	49 343 560

MJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 976 339	4 976 339
Fond för yttre underhåll		3 057 822	4 444 967
Summa bundet eget kapital		8 034 161	9 421 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 182 226	7 684 500
Årets resultat		-115 412	-889 419
Summa fritt eget kapital		8 066 814	6 795 081
Summa eget kapital		16 100 975	16 216 387
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 800 000	32 200 000
Övriga skulder	7	-20 250 000	-400 000
Summa långfristiga skulder		11 550 000	31 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 250 000	400 000
Förskott från kunder		6 000	6 500
Leverantörsskulder		145 966	389 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		566 719	531 502
Summa kortfristiga skulder		20 968 685	1 327 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 619 660	49 343 560

MJ

Årsredovisning för
Brf Värpingehem Nr 3

716439-0689

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Värpingehem Nr 3, 716439-0689, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utrikesministern 1	1990	Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter i föreningens försäkring.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1992.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2049.

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 8 överlåtelse skett.

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

Styrelsen

Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson	Ordförande
Jan Lundin	Ledamot
Amelie Ambolt	Ledamot
Jusuf Causevic	Ledamot
Susanne Bengtsson	Ledamot

Arya Khan-Amidy	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 13 protokollförda möten.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Valberedning

Caroline Hervén

Mikael Jakobsson 

Revisorer

Martin Johansson
Peter Cederblad

MJ Redovisning & Revision AB, ordinarie
KPMG, suppleant

Förvaltning

Reko Förvaltning AB och sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkonger och plank i trä	2024	Renovering/Målning
El	2017	Gångbana
El	2020	Lampbyte innergård
El	2020	Solcellsanläggning
El	2024	Löpande underhåll
Fasad	2024	Löpande underhåll
Fönster	2022	Inspektion och översyn
Fönsterbläck	2017	Byte
Golv	2024	Fuktkontroll
Gård	2023	Rengöring av plattor
Gård	2021	Plattomläggning
Gård	2019	Pumpstation Byte
Porttelefoner	2023	Byte
Radiatorer	2022	Byte av termostater
Tak	2014	Målning av plåttak
Tak och Takrännor	2023	Rengöring
Underhållsplan	2019	Uppdaterad
Vatten/avloppsstammar	2023	Spolning
Ventilationsanläggning	2013	Totalrenovering
Ventilationsanläggning	2022	OVK i varje lägenhet
Ventilationsanläggning	2024	Löpande underhåll

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 3 % from 1 april 2024.

Årsavgifterna kommer höjas med 4 % from 1 april 2025. 

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 969 528	3 881 760	3 561 804	3 561 804
Resultat efter finansiella poster	-115 412	-889 419	334 122	287 660
Soliditet %	33,1	32,9	33,7	33
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	866	847	777	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	95,3	92,3	95,4	95,6
Skuldsättning per m ²	6 053	6 129	6 233	6 348
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 940	7 027	7 148	7 278
Sparande per m ²	140	-82	180	244
Energikostnad per m ²	217	198	185	182
Räntekänslighet %	8	8,3	9,2	9,4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen haft kostnader för underhåll samt att räntekostnader ökade då lån hade villkorsändringsdag under året.

MJ

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 976 339	4 444 967	7 684 500	-889 419
Balanseras i ny räkning			-889 419	889 419
Användning		-1 387 145	1 387 145	
Årets resultat				-115 412
Belopp vid årets utgång	4 976 339	3 057 822	8 182 226	-115 412

Kommentar

Föreningen har under året ändrat princip för när avsättningen till underhållsfonden bokförs. Tidigare har årets avsättning bokats i eget kapital samma år som avsättningen sker, men från och med 2024 och framöver sker så först året efter när stämman så har beslutat. Detta innebär att någon avsättning till fonden inte har bokförts 2024.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	8 182 226
Årets resultat	-115 412
Summa	8 066 814
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	484 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-234 100
Balanseras i ny räkning	7 816 914
Summa	8 066 814 <i>mj</i>

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 969 528	3 881 760
Övriga rörelseintäkter		194 987	324 478
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 164 515	4 206 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 477 849	-3 542 132
Övriga externa kostnader	4	-104 126	-131 968
Personalkostnader		-134 512	-114 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-617 080	-617 080
Summa rörelsekostnader		-3 333 567	-4 405 939
Rörelseresultat		830 948	-199 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 792	25 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977 152	-715 477
Summa finansiella poster		-946 360	-689 718
Resultat efter finansiella poster		-115 412	-889 419
Resultat före skatt		-115 412	-889 419
Årets resultat		-115 412	-889 419

ML

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	46 685 065	47 223 478
Inventarier, verktyg och installationer	6	347 444	426 111
Summa materiella anläggningstillgångar		47 032 509	47 649 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		47 036 009	47 653 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar		2 813	104 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		379 749	156 964
Summa kortfristiga fordringar		383 995	261 891
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 199 656	1 428 580
Summa kassa och bank		1 199 656	1 428 580
Summa omsättningstillgångar		1 583 651	1 690 471
SUMMA TILLGÅNGAR		48 619 660	49 343 560

mj

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 976 339	4 976 339
Fond för yttre underhåll		3 057 822	4 444 967
Summa bundet eget kapital		8 034 161	9 421 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 182 226	7 684 500
Årets resultat		-115 412	-889 419
Summa fritt eget kapital		8 066 814	6 795 081
Summa eget kapital		16 100 975	16 216 387
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 800 000	32 200 000
Övriga skulder	7	-20 250 000	-400 000
Summa långfristiga skulder		11 550 000	31 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 250 000	400 000
Förskott från kunder		6 000	6 500
Leverantörsskulder		145 966	389 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		566 719	531 502
Summa kortfristiga skulder		20 968 685	1 327 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 619 660	49 343 560

MJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-115 412	-889 419
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	617 080	617 080
Betald inkomstskatt	2 296	3 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 964	-269 249
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-124 400	200 075
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-208 489	92 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 075	23 296
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-400 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-550 000
Årets kassaflöde	-228 925	-526 704
Likvida medel vid årets början	1 428 580	1 955 284
Likvida medel vid årets slut	1 199 655	1 428 580

MJ

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	116
Inventarier, verktyg och installationer	9

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	3 969 528	3 881 760
Summa	3 969 528	3 881 760

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Fastighetsskötsel	117 763	113 804
Städning	0	12 263
Snöröjning	49 025	14 469
Hissbesiktning	3 548	3 276
Gård	10 828	0
Serviceavtal	58 500	40 257
Förbrukningsmaterial	2 696	930
Reparationer	39 958	105 079
Planerat underhåll	234 100	1 387 145
El	314 400	276 923
Värme	619 106	582 401
Vatten	207 488	181 220
Renhållning	84 057	89 931
Fastighetsförsäkring	93 118	79 315
Samfällighetsavgift	352 242	392 222
Kabel-TV	96 470	91 702
Bredband	102 600	82 371
Fastighetsskatt	91 950	88 824
Summa	2 477 849	3 542 132

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Kontorsmaterial	1 035	0
Datakommunikation	0	39 631
Styrelsekostnader	2 720	3 895
Ersättning till revisor	14 125	13 188
Förvaltningskostnader	63 762	62 004
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 277	3 150
Bankkostnader	3 637	3 830
Övriga externa kostnader	300	
Bostadsrätterna	6 270	6 270
Summa	104 126	131 968

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 160 336	55 160 336
Utgående anskaffningsvärden	55 160 336	55 160 336
Ingående avskrivningar	-7 936 858	-7 398 445
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-538 413	-538 413
Utgående avskrivningar	-8 475 271	-7 936 858
Redovisat värde	46 685 065	47 223 478
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 067 000	64 067 000
Mark	48 000 000	48 000 000
Summa taxeringsvärde	112 067 000	112 067 000

Kommentar till not

I redovisat värde vid årets slut ingår mark med 1.319.062 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	708 000	708 000
Utgående anskaffningsvärden	708 000	708 000
Ingående avskrivningar	-281 889	-203 223
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-78 667	-78 667
Utgående avskrivningar	-360 556	-281 890
Redovisat värde	347 444	426 110

MJ

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	3,9	2025-05-12	9 700 000	9 900 000
SBAB	1,21	2025-09-25	10 550 000	10 750 000
SBAB	4,5	2026-11-17	11 550 000	11 550 000
Summa			31 800 000	32 200 000

Kommentar till not

Kortfristig del av lång skuld som förfaller inom ett år är 20.250.000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

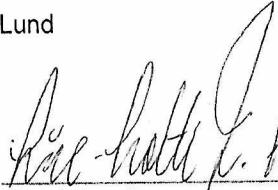
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	50 400 000	50 400 000
Summa ställda säkerheter	50 400 000	50 400 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

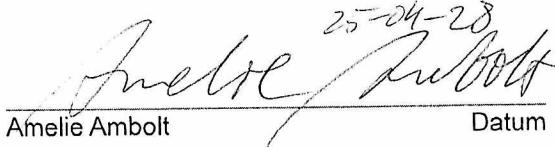
El	2025	Löpande underhåll
Fasad	2025	Löpande underhåll
Golv	2027	Fuktkontroll
Vatten/avloppsstammar	2026	Spolning
Ventilationsanläggning	2025	Löpande underhåll
Ventilationsanläggning	2025	OVK i varje lägenhet

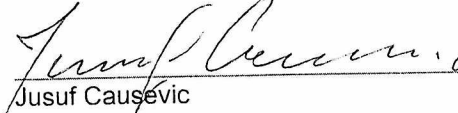
Underskrifter

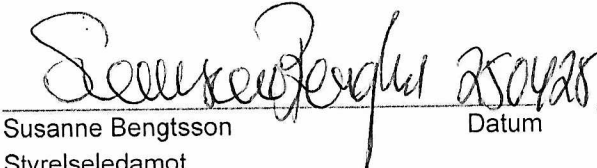
Lund


Lise-Lotte Jörgensen 250428
Datum
Styrelseordförande

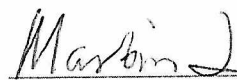

Jan Lundin 250428
Datum
Styrelseledamot


Amelie Ambolt 25-04-28
Datum
Styrelseledamot


Jusuf Causevic 250428
Datum
Styrelseledamot


Susanne Bengtsson 250428
Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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. Risken 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

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 fortlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 2025-04-29



Martin Johansson

Auktoriserad revisor