

Årsredovisning för
Brf Värpingehem 3
716439-0689

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Värpingehem 3, 716439-0689, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

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.

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 4 överlåtelser skett.

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

Styrelsen

Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson	Ordförande
Jan Lundin	Ledamot
Mikael Jakobsson	Ledamot
Amelie Ambolt	Ledamot
Jusuf Causevic	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 12 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Valberedning

Mats Karlsson
Caroline Hervén



Revisorer

Martin Johansson
Peter Cederblad

MJ Redovisning & Revision AB, ordinarie
KPMG, suppleant

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens skick	År	Senaste åtgärd
Vatten och avloppsstammar	2020	Spolning
EI	2017	Gångbanna
EI	2020	Lampbyte innergård
EI	2020	Solcellsanläggning, lampbyte gård
EI	2022	Löpande underhåll
Tak	2014	Målning av plåttak
Takrännor	2018	Rengöring
Fönster	2009-2011	Inspektion och översyn
Fönsterbläck	2017	Byte
Fasad	2021	Löpande reovering
Balkonger och plank i trä	2014	Målning
Ventilationsanläggning	2022	OVK i varje lägenhet
Gård	2021	Plattomläggning
Gård	2019	Pumpstation byte
Golv	2021	Fuktkontroll
Underhållsplan	2019	Uppdaterad
Radiatorer	2022	Byte av termostater

Planerat underhåll	År	Åtgärd
Balkoner och plank i trä	2023	Reovering/målning
EI	2023	Löpande underhåll
Takrännor	2023	Rengöring
Fasad	2023	Löpande underhåll
Ventilationsanläggning	2023	Löpande underhåll
Golv	2024	Fuktkontroll
Vatten och avloppsstammar	2023	Spolning
Porttelefoner	2023	Byte

Årsavgifterna kommer att höjas med 9 % from 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning tkr	3 562	3 562	3 562	3 562
Resultat efter finansiella poster tkr	334	288	67	457
Soliditet, %	34	33	32	32
Årsavgifter / kvm	777	777	777	777
Lån / Lgh kvm	7 148	7 278	7 409	7 563
Elkostnader / kvm	56	53	46	59
Värmekostnader / kvm	121	122	97	100
Vattenkostnader / kvm	35	33	28	28
Kapitalkostnader / kvm	106	93	105	118

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	4 024 967	336 201		3 688 766
Balanserad vinst	7 770 378	-336 201	287 660	7 818 919
Årets resultat	334 122	334 122	-287 660	287 660
Vid årets slut	17 105 806	334 122	-	16 771 684

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	8 106 579
årets resultat	334 122
Totalt	8 440 701
disponeras för reservering till fond för yttre underhåll	-336 201
balanseras i ny räkning	8 104 500

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

ml

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 561 804	3 561 804
Övriga rörelseintäkter		171 122	165 468
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>3 732 926</u>	<u>3 727 272</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 101 343	-2 169 024
Övriga externa kostnader	4	-90 278	-79 211
Personalkostnader	5	-108 747	-90 186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-617 080	-617 080
Summa rörelsekostnader		<u>-2 917 448</u>	<u>-2 955 501</u>
Rörelseresultat		<u>815 478</u>	<u>771 771</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 059	2 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 415	-486 799
Summa finansiella poster		<u>-481 356</u>	<u>-484 111</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>334 122</u>	<u>287 660</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>334 122</u>	<u>287 660</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>334 122</u>	<u>287 660</u> <i>ML</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	47 761 891	48 300 304
Inventarier, verktyg och installationer	8	504 777	583 444
Summa materiella anläggningstillgångar		48 266 668	48 883 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		48 270 168	48 887 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		68 949	52 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		396 108	393 745
Summa kortfristiga fordringar		465 057	446 104
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 955 284	1 443 894
Summa kassa och bank		1 955 284	1 443 894
Summa omsättningstillgångar		2 420 341	1 889 998
SUMMA TILLGÅNGAR		50 690 509	50 777 246

M.J.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 976 339	4 976 339
Fond för yttre underhåll		4 024 967	3 688 766
Summa bundet eget kapital		<u>9 001 306</u>	<u>8 665 105</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 770 378	7 818 919
Årets resultat		334 122	287 660
Summa fritt eget kapital		<u>8 104 500</u>	<u>8 106 579</u>
Summa eget kapital		<u>17 105 806</u>	<u>16 771 684</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 650 000	20 850 000
Summa långfristiga skulder		<u>20 650 000</u>	<u>20 850 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 100 000	12 500 000
Deposition		6 500	6 000
Leverantörsskulder		293 018	143 886
Övriga skulder		7 823	7 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		527 362	497 853
Summa kortfristiga skulder		<u>12 934 703</u>	<u>13 155 562</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 690 509</u>	<u>50 777 246</u>

mj

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	334 122	287 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	617 080	617 080
	951 202	904 740
Betald skatt	3 590	1 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	954 792	906 420
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 542	-11 102
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	179 141	-337 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 111 391	558 306
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	511 391	-41 694
Likvida medel vid årets början	1 443 893	1 485 588
Likvida medel vid årets slut	1 955 284	1 443 894

112

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	116
-Inventarier, verktyg och installationer	9

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 561 804	3 561 804
	<u>3 561 804</u>	<u>3 561 804</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	92 553	28 025
Städning	7 858	47 117
Snöröjning	1 543	7 850
Sotning	38 250	-
Hissbesiktning	3 045	2 981
Gård	10 093	43 044
Serviceavtal	55 696	20 126
Förbrukningsmaterial	2 234	3 747
Reparationer	153 883	63 210
Planerat underhåll	-	383 429
EI	256 190	243 231
Värme	553 548	559 346
Vatten	159 809	152 510
Renhållning	72 096	71 757
Fastighetsförsäkring	83 147	81 356
Samfällighetsavgift	330 806	186 662
Kabel-TV	83 148	80 779
Bredband	110 880	110 880
Fastighetsskatt	86 564	82 974
	<u>2 101 343</u>	<u>2 169 024</u>

ML

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial	3 913	1 978
Datakommunikation	2 385	2 385
Föreningskostnader	232	-
Styrelsekostnader	2 900	3 050
Ersättning till revisor	10 875	9 813
Förvaltningskostnader	53 928	52 039
Övriga förvaltningskostnader	-	500
Konsultarvode	6 535	-
Bankkostnader	3 331	3 326
Bostadsrätterna	6 180	6 120
	<u>90 279</u>	<u>79 211</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lön	-	5 300
Styrelsearvode	86 940	79 580
Soc. avgifter	21 807	5 306
	<u>108 747</u>	<u>90 186</u>

Föreningen har inte någon anställd personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	538 413	538 413
Inventarier, verktyg och installationer	78 667	78 667
Summa	<u>617 080</u>	<u>617 080</u>

mj

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-6 860 032	-6 321 619
-Årets avskrivning enligt plan	-538 413	-538 413
	<u>-7 398 445</u>	<u>-6 860 032</u>
Redovisat värde vid årets slut	47 761 891	48 300 304
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	1 319 062	1 319 062
Taxeringsvärde byggnader:	64 067 000	46 127 000
Taxeringsvärde mark:	48 000 000	32 000 000
Vid årets slut	<u>112 067 000</u>	<u>78 127 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	708 000	708 000
Vid årets slut	<u>708 000</u>	<u>708 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-124 556	-45 889
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-78 667	-78 667
Vid årets slut	<u>-203 223</u>	<u>-124 556</u>
Redovisat värde vid årets slut	504 777	583 444

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	1,18 %	2024-05-10	10 100 000	10 300 000
SBAB	1,21 %	2025-09-25	10 950 000	11 150 000
SBAB	3,93 %	2023-11-10	11 700 000	11 900 000
			<u>32 750 000</u>	<u>33 350 000</u>
Kortfristig del av lång skuld som förfaller inom ett år			-12 100 000	-12 500 000
			<u>20 650 000</u>	<u>20 850 000</u>

MJ

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 400 000	50 400 000
	<u>50 400 000</u>	<u>50 400 000</u>

Underskrifter

Lund den 17, 4 2023

Lise-Lotte Jörgensen Karlsson / Jan Lundin

Lise-Lotte Jörgensen Karlsson
Ordförande

Jan Lundin
Ledamot

Amelie Ambolt

Amelie Ambolt
Ledamot

Mikael Jakobsson

Mikael Jakobsson
Ledamot

Jusuf Causevic

Jusuf Causevic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21, 4 2023

Martin Johansson

Martin Johansson
MJ Redovisning & Revision AB