

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

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<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 2019.

### 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 12 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28

Extra föreningsstämma hölls den 2019-11-14 för att besluta om solcellspaneler på taken.



**Valberedning**

Amelie Ambolt  
Mats Karlsson

**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
El	2017	Gångbanna
El	2017	Kompletering innergård
Tak	2014	Målning av plåttak
Takrännor	2018	Rengöring
Fönster	2009-2011	Inspektion och översyn
Fönsterbläck	2017	Byte
Fasad	2019	Löpande reovering
Balkonger och plank i trä	2014	Målning
Ventilationsanläggning	2019	OVK i varje lägenhet
Ventilationsanläggning	2013	Totalreovering
Gård	2019	Uppfräschning
Gård	2019	Pumpstation byte
Golv	2018	Fuktkontroll
Underhållsplan	2019	Uppdaterad

Planerat underhåll	År	Åtgärd
Vatten och avloppsstammar	2020	Spolning
El	2020	Solcellsanläggning ny
El	2020	Löpande underhåll
Takrännor	2020	Rengöring
Fasad	2020	Löpande underhåll
Ventilationsanläggning	2020	Löpande underhåll
Ventilationsanläggning	2022	OVK
Gård	2020	Entreprenad
Golv	2022	Fuktkontroll

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 562	3 562	3 562	3 562
Resultat efter finansiella poster tkr	457	791	662	663
Soliditet, %	32	31	29	27
Årsavgifter / kvm	777	777	777	777
Lån / Lgh kvm	7 563	7 737	8 021	8 623
Elkostnader / kvm	59	63	51	50
Värmekostnader / kvm	100	102	104	107
Vattenkostnader / kvm	28	27	25	23
Kapitalkostnader / kvm	118	118	127	134

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	3 220 004	234 381		2 985 623
Balanserad vinst	7 763 144	-234 381	790 549	7 206 976
Årets resultat	457 151	457 151	-790 549	790 549
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 416 638</b>	<b>457 151</b>	<b>-</b>	<b>15 959 487</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	7 997 525
årets resultat	457 151
<b>Totalt</b>	<b>8 454 676</b>
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	-234 381
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>8 220 295</b>

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

*MJ*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 561 804	3 561 804
Övriga rörelseintäkter		163 663	162 921
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 725 467</b>	<b>3 724 725</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 922 135	-1 607 625
Övriga externa kostnader	4	-98 910	-83 457
Personalkostnader	5	-96 310	-88 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-538 413	-538 413
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 655 768</b>	<b>-2 318 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 069 699</b>	<b>1 406 289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 741	3 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 481	-617 398
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-613 740</b>	<b>-613 432</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>455 959</b>	<b>792 857</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>455 959</b>	<b>792 857</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt pga ändrad taxering		1 192	-2 308
<b>Årets resultat</b>		<b>457 151</b>	<b>790 549</b>

*MJ*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	49 377 130	49 915 543
Summa materiella anläggningstillgångar		49 377 130	49 915 543
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 380 630	49 919 043
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		66 987	49 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		404 612	414 161
Summa kortfristiga fordringar		471 599	463 837
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 835 676	1 586 571
Summa kassa och bank		1 835 676	1 586 571
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 307 275	2 050 408
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		51 687 905	51 969 451

MJ

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		4 976 339	4 976 339
Fond för yttre underhåll		3 220 004	2 985 623
Summa bundet eget kapital		8 196 343	7 961 962
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		7 763 144	7 206 976
Årets resultat		457 151	790 549
Summa fritt eget kapital		8 220 295	7 997 525
<b>Summa eget kapital</b>		16 416 638	15 959 487
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	33 852 879	34 652 879
Summa långfristiga skulder		33 852 879	34 652 879
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Leverantörsskulder		152 432	61 615
Övriga skulder		7 823	7 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 133	487 647
Summa kortfristiga skulder		1 418 388	1 357 085
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		51 687 905	51 969 451

*MD*

## 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:

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 561 804	3 561 804
	<u>3 561 804</u>	<u>3 561 804</u>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	11 250	-
Städning	52 500	-
Snöröjning	16 219	37 150
Sotning	6 537	-
Hissbesiktning	2 864	3 334
Gård	6 412	4 766
Serviceavtal	17 910	30 050
Förbrukningsmaterial	5 220	1 369
Reparationer	66 313	53 518
Planerat underhåll	159 037	9 576
El	312 523	329 709
Värme	523 459	533 478
Vatten	145 447	143 679
Renhållning	66 631	65 416
Fastighetsförsäkring	71 011	69 481
Samfällighetsavgift	193 098	84 687
Kabel-TV	77 842	76 240
Bredband	109 480	89 180
Fastighetsskatt	78 382	75 992
	<u>1 922 135</u>	<u>1 607 625</u> <i>MJ</i>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	969	6 709
Datakommunikation	3 353	-
Föreningskostnader	3 011	1 224
Styrelsekostnader	1 880	302
Ersättning till revisor	10 250	12 000
Förvaltningskostnader	48 440	50 127
Övriga förvaltningskostnader	4 218	4 037
Konsultarvode	17 500	-
Bankkostnader	3 409	3 298
Bostadsrätterna	5 880	5 760
	<u>98 910</u>	<u>83 457</u>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lön	5 000	-
Styrelsearvode	69 750	68 250
Soc. avgifter	21 560	20 691
	<u>96 310</u>	<u>88 941</u>

Föreningen har inte någon anställd personal.

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	538 413	538 413
Summa	<u>538 413</u>	<u>538 413</u>

*mj*

## Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-5 244 793	-4 706 380
-Årets avskrivning enligt plan	-538 413	-538 413
	<u>-5 783 206</u>	<u>-5 244 793</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 377 130</b>	<b>49 915 543</b>
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	1 319 062	1 319 062
Taxeringsvärde byggnader:	46 127 000	44 112 000
Taxeringsvärde mark:	32 000 000	29 000 000
Vid årets slut	<u>78 127 000</u>	<u>73 112 000</u>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2,29 %	2020-06-12	6 123 859	6 323 859
SBAB	1,58 %	2021-09-16	11 550 000	11 750 000
SBAB	1,65 %	2022-11-10	12 300 000	12 500 000
SBAB	1,78 %	2020-06-12	4 679 020	4 879 020
			<u>34 652 879</u>	<u>35 452 879</u>
Kortfristig del av lång skuld som förfaller inom ett år			-800 000	-800 000
			<u>33 852 879</u>	<u>34 652 879</u>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 400 000	50 400 000
	<u>50 400 000</u>	<u>50 400 000</u>

## Underskrifter

Lund den <sup>23/4</sup> 2020

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

*Jan Lundin*  
Jan Lundin  
Ledamot

*Mikael Jakobsson*  
Mikael Jakobsson  
Ledamot

*Jan Johansson*  
Jan Johansson  
Ledamot

*Astrid Nybakken*  
Astrid Nybakken  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>30/4</sup> 2020

*Martin Johansson*  
Martin Johansson  
MJ Redovisning & Revision AB

# MJ Redovisning och Revision i Skåne 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 2019.

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 2019 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 uppger, 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 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 2019 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 2020-04-30

Martin Johansson

Auktoriserad revisor