

Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr 3  
Org. nr 716439-0689

# **Årsredovisning 2009**

**Brf. Värpingehem nr 3**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf. Värpingehem nr 3 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson	Ordförande	2009-01-01 - 2009-12-31
Maria Holmqvist	Sekreterare	2009-01-01 - 2009-03-25
Stefan Jeppsson	Sekreterare	2009-03-25 - 2009-05-27
Maria Ursberg	Sekreterare	2009-05-27 - 2009-12-31
Jan Lundin	Kassör	2009-01-01 - 2009-12-31
Ingela Karlsson	Ledamot	2009-01-01 - 2009-03-09
Niklas Ekstrand	Ledamot	2009-03-09 - 2009-10-21
Peter Sjölander	Ledamot	2009-10-21 - 2009-12-31
Stefan Jeppsson	Ledamot	2009-01-01 - 2009-03-25
Peter Sjölander	Ledamot	2009-03-25 - 2009-05-27
Stefan Jeppsson	Ledamot	2009-05-27 - 2009-12-31

#### Suppleanter

Gloria Persson		2009-01-01 - 2009-05-27
Daniel Larsson		2009-05-27 - 2009-12-31
Peter Sjölander		2009-01-01 - 2009-03-25
Peter Sjölander		2009-05-27 - 2009-10-21
Niklas Ekstrand		2009-01-01 - 2009-03-09

#### Revisorer

Christer Larsson	Spb. Finn	2009-01-01 - 2009-12-31
------------------	-----------	-------------------------

#### Valberedning

Jeanette Sjölander		2009-01-01 - 2009-05-27
Jannoula Papadopoulou-Jönsson		2009-05-27 - 2009-12-31
Conny Johansson-Hervén		2009-01-01 - 2009-12-31

#### Överlåtelse

Av föreningens 56 lägenheter har under året 7 st bytt ägare.

#### Verksamheten 2009

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2009.

Extra föreningsstämma hölls den 17 juni 2009.

#### Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Vattenstammar	Spolning	2008	Spolning	2013
Avloppsstammar	Spolning	2008	Spolning	2013
Ei				
Tak				
Fönster			Renovering pågår	2009-2010
Fasad			Sprickor, löpande renovering	2010
Balkonger	Träbalkonger i väster	2009		
Värmeanläggning				
Gård				

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr 3  
Org. nr 716439-0689

**Förvaltning**

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 116 263,54 kr
Årets resultat	387 503,59 kr
Att disponera	<u>6 503 767,13 kr</u>

Styrelsen föreslår att enligt budget sätta av 161 000,00 kr.  
till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.

	<u>-161 000,00 kr</u>
	<u>6 342 767,13 kr</u>

2

## Resultaträkning

		01-01-2009 31-12-2009	01-01-2008 31-12-2008
	<i>Not</i>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	3 574 120,00 kr	3 437 500,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		13 248,00 kr	9 144,00 kr
		<u>3 587 368,00 kr</u>	<u>3 446 644,00 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskötsel	2	-14 796,00 kr	-23 109,00 kr
Driftkostnader	3	-1 252 479,50 kr	-1 328 240,45 kr
Underhållskostnader	4	-315 683,55 kr	-133 779,25 kr
Externa rörelsekostnader	5	-60 342,00 kr	-56 952,00 kr
Personalkostnader	6	-81 878,00 kr	-52 969,00 kr
		<u>-1 725 179,05 kr</u>	<u>-1 595 049,70 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 862 188,95 kr</b>	<b>1 851 594,30 kr</b>
Avskrivningar	7	-209 981,00 kr	-204 597,00 kr
		<u>-209 981,00 kr</u>	<u>-204 597,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>1 652 207,95 kr</b>	<b>1 646 997,30 kr</b>
Ränteintäkter		7 448,64 kr	95 960,05 kr
Skattefria ränteintäkter		25,00 kr	223,00 kr
Räntekostnader		-1 272 178,00 kr	-1 843 811,00 kr
		<u>-1 264 704,36 kr</u>	<u>-1 747 627,95 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>387 503,59 kr</b>	<b>-100 630,65 kr</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>387 503,59 kr</b>	<b>-100 630,65 kr</b>

*a*

**Balansräkning**

	Not	31-12-2009	31-12-2008
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnader och mark		53 508 373,00 kr	53 718 354,00 kr
		<u>53 508 373,00 kr</u>	<u>53 718 354,00 kr</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Depositioner		3 500,00 kr	3 500,00 kr
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 511 873,00 kr</b>	<b>53 721 854,00 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kundfordringar		1 260,00 kr	1 260,00 kr
Avräkning för skatter o avgift		9 004,00 kr	8 981,00 kr
Skattefordran		59 137,00 kr	0,00 kr
Interimsfordringar	10	43 320,00 kr	37 100,00 kr
Avräkning Samf. Statsministern		108 158,00 kr	28 025,00 kr
Avräkning Samf. Utrikesministern		-23 493,00 kr	13 277,00 kr
		<u>197 386,00 kr</u>	<u>88 643,00 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 986 457,13 kr</b>	<b>2 709 028,54 kr</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 183 843,13 kr</b>	<b>2 797 671,54 kr</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>56 695 716,13 kr</u></b>	<b><u>56 519 525,54 kr</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemmars insatser		-4 976 339,00 kr	-4 976 339,00 kr
Yttre fondavsättning		-1 856 201,00 kr	-1 695 201,00 kr
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 116 263,54 kr	-6 377 894,19 kr
Årets resultat		-387 503,59 kr	100 630,65 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-13 336 307,13 kr</b>	<b>-12 948 803,54 kr</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-42 816 448,00 kr	-43 100 000,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-42 816 448,00 kr</b>	<b>-43 100 000,00 kr</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-181 279,00 kr	-57 431,00 kr
Skatteskulder		0,00 kr	-2,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-73 687,00 kr	-146 842,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-260 604,00 kr	-233 251,00 kr
Övriga interimskulder	11	-27 391,00 kr	-33 196,00 kr
		<u>-542 961,00 kr</u>	<u>-470 722,00 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>-56 695 716,13 kr</b>	<b>-56 519 525,54 kr</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		50 400 000,00 kr	50 400 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



**Noter****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningspraxis för bokföring av fond för yttre underhåll har ändrats 2004, vilket medfört att avsättning till yttre fond numera göres som vinstdisposition och inte över resultaträkningen.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter. Kvitning kan göras mot eventuellt ansamlade underskottsavdrag.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Garage	145 000,00 kr	144 400,00 kr
Årsavgifter	3 429 120,00 kr	3 293 100,00 kr
	<u>3 574 120,00 kr</u>	<u>3 437 500,00 kr</u>
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Övriga debiterade avgifter	5 800,00 kr	4 800,00 kr
Elkostnader debiterade	1 300,00 kr	1 584,00 kr
Övriga avgifter	6 148,00 kr	2 760,00 kr
	<u>13 248,00 kr</u>	<u>9 144,00 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Fastighetsskötsel	12 508,00 kr	14 414,00 kr
OVK/Energideklaration	0,00 kr	7 265,00 kr
Hissbesiktning	1 525,00 kr	1 430,00 kr
Gångbanerenhållning	763,00 kr	0,00 kr
	<u>14 796,00 kr</u>	<u>23 109,00 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftskostnader</u></b>		
Elkostnad	319 444,00 kr	350 250,00 kr
Värmekostnad	414 734,00 kr	436 486,00 kr
Vatten och avlopp	99 325,00 kr	110 543,00 kr
Soptömning	61 745,00 kr	59 606,00 kr
Samfällighetskostnader	65 601,00 kr	96 414,00 kr
Fastig. försäkringspremie	25 964,00 kr	24 485,00 kr
Kabel TV avgift	63 000,00 kr	59 716,00 kr
Bredband och internet avgift	83 786,00 kr	66 671,00 kr
Övriga fastighetskostnader	0,00 kr	4 275,00 kr
Fastighetsskatt	105 742,00 kr	101 710,00 kr
Förbrukningsmaterial	13 138,50 kr	18 084,45 kr
	<u>1 252 479,50 kr</u>	<u>1 328 240,45 kr</u>
<b><u>Not 4 Underhållskostnader</u></b>		
Rep. lokal	0,00 kr	3 881,00 kr
Underhåll av vinds-, källarutr	0,00 kr	1 933,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	139 000,00 kr	2 353,10 kr
Underhåll av soprum	525,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	2 693,50 kr	35 000,00 kr
Rep. ventilation	7 618,00 kr	0,00 kr
Rep. El	6 985,00 kr	8 576,00 kr
Underhåll porttelefon	10 279,00 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	19 436,05 kr	12 918,15 kr
Underhåll av lås	2 786,00 kr	4 256,00 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	0,00 kr	13 750,00 kr
Underhåll balkonger	98 534,00 kr	0,00 kr
Rep Hårdgjorda ytor	4 352,00 kr	8 055,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	0,00 kr	43 057,00 kr
Underhåll övrigt	49 898,00 kr	0,00 kr
Försäkringsersättning	-26 423,00 kr	0,00 kr
	<u>315 683,55 kr</u>	<u>133 779,25 kr</u>

OK

	2009	2008
<b>Not 5 Externa rörelsekostnader</b>		
Rep/Övrigt	0,00 kr	1 949,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	192,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	8 901,00 kr	6 484,00 kr
Revisionsarvoden externa	3 300,00 kr	3 000,00 kr
Kostnad möten/stämma	2 673,00 kr	2 005,00 kr
Förvaltningskostnad	38 360,00 kr	36 884,00 kr
Bankkostnader	1 786,00 kr	1 500,00 kr
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 130,00 kr	5 130,00 kr
	<b>60 342,00 kr</b>	<b>56 952,00 kr</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Löner till kollektivanställda	19 250,00 kr	0,00 kr
Arvoden till styrelsen	42 800,00 kr	40 300,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	19 828,00 kr	12 669,00 kr
	<b>81 878,00 kr</b>	<b>52 969,00 kr</b>
<b>Not 7 Anläggningstillgångar</b>		
<b>Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	53 841 274,00 kr	53 841 274,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 841 274,00 kr	53 841 274,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-1 441 982,00 kr	-1 237 385,00 kr
Årets avskrivningar	-209 981,00 kr	-204 597,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 651 963,00 kr	-1 441 982,00 kr
Avskrivning sker med	0,39%	
<b>Mark</b>	<b>1 319 062,00 kr</b>	<b>1 319 062,00 kr</b>
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>53 508 373,00 kr</b>	<b>53 718 354,00 kr</b>
<b>Fastighetsbeteckning: Utrikesministern 1</b>		
<b>Fastigheten består av</b>		
Antal lägenheter	Boyta	
56	4582,5 kvm	
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	37 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	14 800 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	2 185 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	1 266 000,00 kr
Summa		<b>55 251 000,00 kr</b>
<b>Not 8 Inteckningslån</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>
SBAB	1,230%	rörligt
SBAB	1,900%	rörligt
SBAB	3,000%	2010-06-01
SBAB	2,510%	2009-03-05
		<b>5 553 048,00 kr</b>
		<b>8 123 859,00 kr</b>
		<b>14 600 000,00 kr</b>
		<b>14 539 541,00 kr</b>
		<b>42 816 448,00 kr</b>
		<b>5 576 141,00 kr</b>
		<b>8 323 859,00 kr</b>
		<b>14 600 000,00 kr</b>
		<b>14 600 000,00 kr</b>
		<b>43 100 000,00 kr</b>

**Not 9 Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

**Not 10 Interimsfordringar**

Förutbetalda förvaltningskostnader  
Förutbetalda kabel-tv avgifter  
Förutbetalda bredbandsavgifter  
Förutbetalda styrelsearvoden  
Utgående balans

	2009	2008
	9 590,00 kr	9 590,00 kr
	15 750,00 kr	15 750,00 kr
	15 680,00 kr	11 760,00 kr
	2 300,00 kr	0,00 kr
	<u>43 320,00 kr</u>	<u>37 100,00 kr</u>

**Not 11 Övriga Interimsskulder**

Upplupna elkostnader  
Utgående balans

	27 391,00 kr	33 196,00 kr
	<u>27 391,00 kr</u>	<u>33 196,00 kr</u>

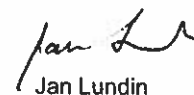
**Not 12 Förändring av eget kapital**

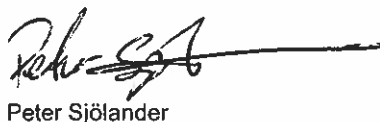
	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 976 339 kr	1 695 201 kr	6 377 894 kr	-100 631 kr
Överföring enligt stämmobeslut Årets resultat		161 000 kr	-261 631 kr	100 631 kr
				387 504 kr
Belopp vid årets utgång	4 976 339 kr	1 856 201 kr	6 116 264 kr	387 504 kr

Lund den 18/5 2010

  
Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson

  
Mari Ursberg

  
Jan Lundin

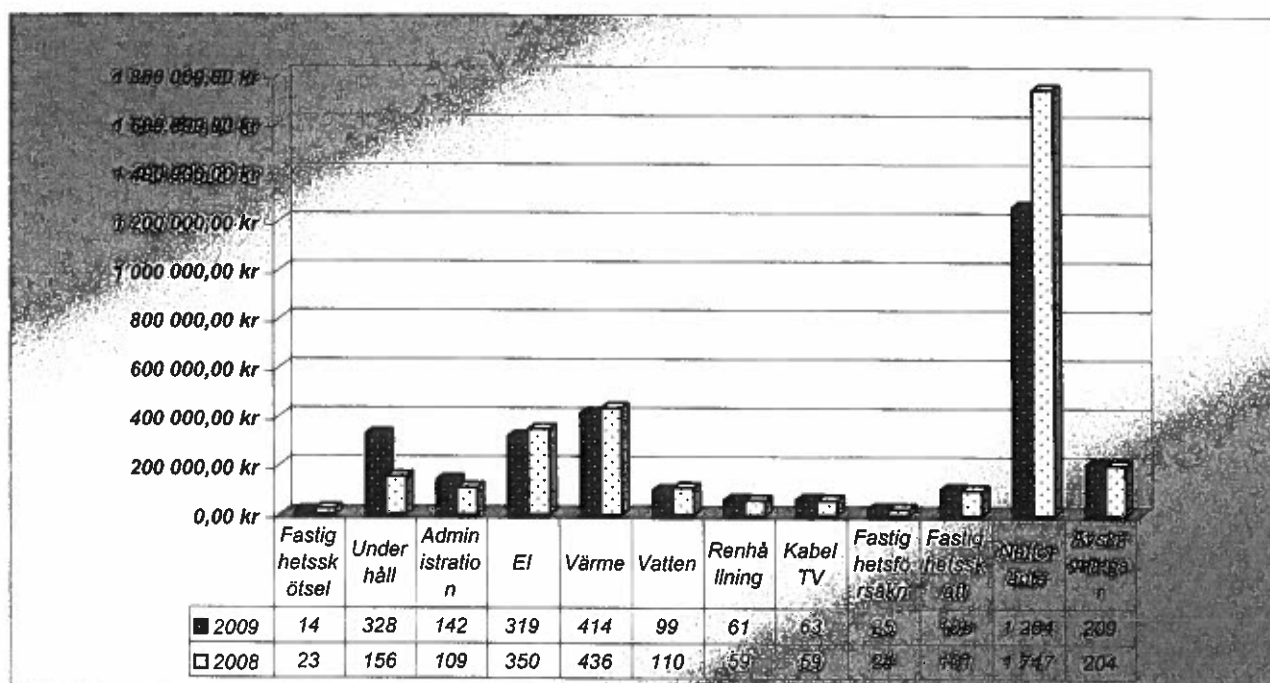
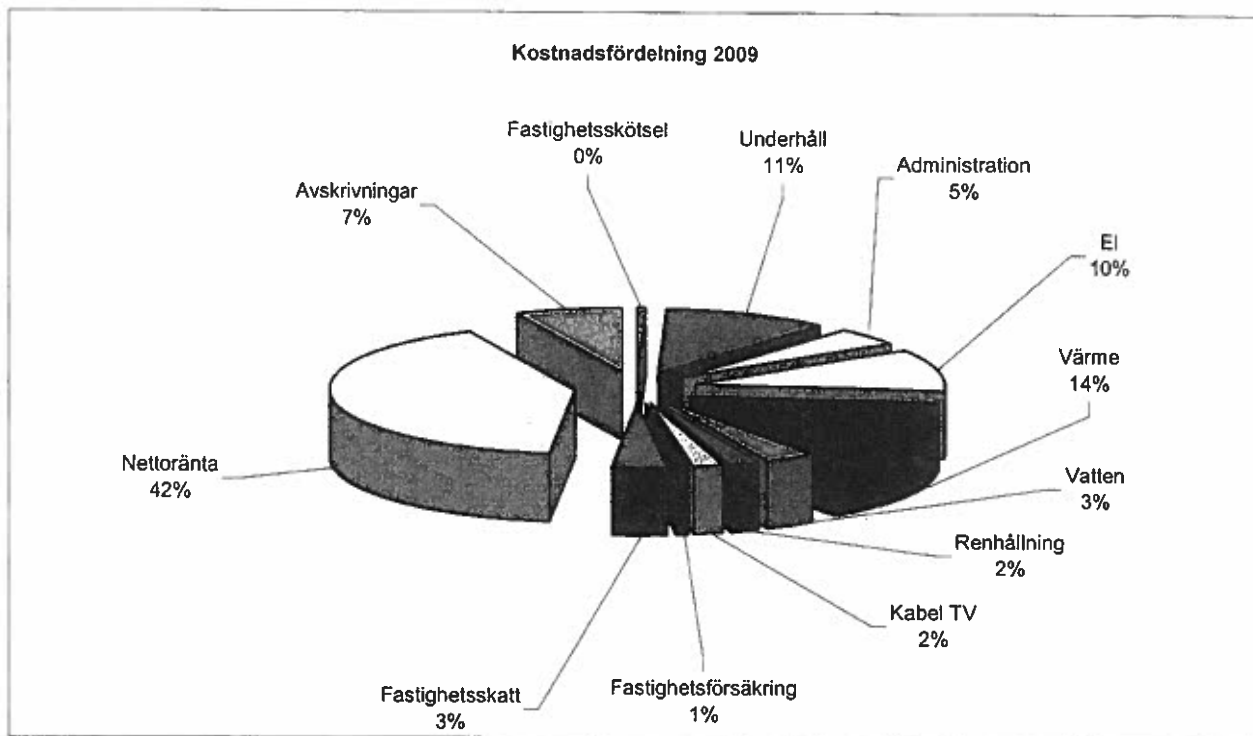
  
Peter Sjölander

Stefan Jeppsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits  
Lund den 18/5 2010

  
Christer Larsson





## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRPINGEHEM 3, LUND**

Org nr 716439-0689

### **REVISIONSBERÄTTELSE**

Undertecknad, som utsetts att granska bostadsrättsföreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2009 får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har granskat räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning.

Då någon anledning till anmärkning ej föreligger beträffande de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, bostadsrättsföreningens bokföring eller inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av bostadsrättsföreningens angelägenheter får jag tillstyrka:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att styrelsens ledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den *18* maj 2010



Christer Larsson