

Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr 3
Org. nr 716439-0689

Årsredovisning 2012

Brf. Värpingehem nr 3

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf. Värpingehem nr 3 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2012-01-01 - 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Period</u>
Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson	Ordförande	2012-01-01 - 2012-12-31
Pontus Dunér	Sekreterare	2012-01-01 - 2012-12-31
Jan Lundin	Kassör	2012-01-01 - 2012-12-31
Daniel Larsson	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31
Stefan Jeppsson	Ledamot	2012-01-01 - 2012-05-23
Sophie Grzegorz	Ledamot	2012-05-23 - 2012-12-31

Suppleanter

Peter Sjölander		2012-01-01 - 2012-05-23
Jonas Levmo		2012-05-23 - 2012-12-31
Christina Mikkelsen		2012-05-23 - 2012-12-31

Revisorer

Christer Larsson		2012-01-01 - 2012-12-31
------------------	--	-------------------------

Valberedning

Agneta Bengtsson		2012-01-01 - 2012-12-31
Conny Hervén-Johansson		2012-01-01 - 2012-12-31

Överlåtelse

Av föreningens 56 lägenheter har under året 4 st bytt ägare.

Händelser under 2012 av väsentlig betydelse.
Styrelsen har under året hållit i 11 st protokollfördag sammanträde.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 23-05 2012.

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Vattenstammar	Spolning	2008	Spolning	2013
Avloppsstammar	Spolning	2008	Spolning	2013
El			Översyn av el för gemensamma ytor	2013
Tak			Målning av plåttak	2013
Fönster	Inspektion och översyn	2009-2010		
Fasad	Sprickor renovering	2010	Sprickor, löpande renovering	2013
Balkonger	Träbalkonger i väster	2009	Översyn av bärande balkar	2013
Värmeanläggning			Underhåll enligt plan	2013
Ventilationsanläggning	OVK i samtliga lägenheter	2012	Helrenovering av aggregat, disk. Pågår	2013-2015
Gård	Soprumsdörrar	2010	Översyn av gemensamma ytor	2013
Golv	Fuktkontroll	2011		

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.



Förvaltning

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

Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	748 kr	9 343 kr	405 kr
2010	747 kr	9 076 kr	440 kr
2011	762 kr	9 026 kr	475 kr
2012	777 kr	8 983 kr	510 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 589 537,33 kr
Årets resultat	86 977,71 kr
Att disponera	<u>6 676 515,04 kr</u>

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

Resterande att balansera i ny räkning.

-161 000,00 kr
<u>6 515 515,04 kr</u>

Q

Resultaträkning

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	3 707 204,00 kr	3 640 720,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		12 711,00 kr	11 622,00 kr
		<u>3 719 915,00 kr</u>	<u>3 652 342,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-49 068,00 kr	-47 766,00 kr
Driftkostnader	3	-1 374 806,52 kr	-1 368 920,00 kr
Underhållskostnader	4	-230 423,55 kr	-201 894,70 kr
Externa rörelsekostnader	5	-102 208,15 kr	-64 637,00 kr
Personalkostnader	6	-159 658,00 kr	-68 059,29 kr
		<u>-1 916 164,22 kr</u>	<u>-1 751 276,99 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 803 750,78 kr	1 901 065,01 kr
Avskrivningar	7	-228 287,00 kr	-221 826,00 kr
		<u>-228 287,00 kr</u>	<u>-221 826,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 575 463,78 kr	1 679 239,01 kr
Ränteintäkter		72 116,93 kr	26 006,45 kr
Räntekostnader		-1 560 603,00 kr	-1 527 613,00 kr
		<u>-1 488 486,07 kr</u>	<u>-1 501 606,55 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		86 977,71 kr	177 632,46 kr
Årets resultat		86 977,71 kr	177 632,46 kr

Q

Balansräkning

	Not	31-12-2012	31-12-2011
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	52 842 356,00 kr	53 070 643,00 kr
		<u>52 842 356,00 kr</u>	<u>53 070 643,00 kr</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Depositioner		3 500,00 kr	3 500,00 kr
Summa anläggningstillgångar		52 845 856,00 kr	53 074 143,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kundfordringar		1 260,00 kr	1 260,00 kr
Avräkning för skatter o avgift		9 854,00 kr	9 803,00 kr
Skattefordran		0,00 kr	17 049,75 kr
Interimsfordringar		43 252,00 kr	42 534,00 kr
Avräkning Samf. Statsministern		99 405,01 kr	64 050,00 kr
Avräkning Samf. Utrikesministern		19 922,37 kr	45 623,00 kr
		<u>173 693,38 kr</u>	<u>180 319,75 kr</u>
Kassa och bank		2 882 869,10 kr	2 595 496,87 kr
Summa omsättningstillgångar		3 056 562,48 kr	2 775 816,62 kr
Summa tillgångar		<u>55 902 418,48 kr</u>	<u>55 849 959,62 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatser		-4 976 339,00 kr	-4 976 339,00 kr
Yttre fondavsättning		-2 339 201,00 kr	-2 178 201,00 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 589 537,33 kr	-6 572 904,87 kr
Årets resultat		-86 977,71 kr	-177 632,46 kr
Summa eget kapital		-13 992 055,04 kr	-13 905 077,33 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-41 162 420,00 kr	-41 362 420,00 kr
Summa långfristiga skulder		-41 162 420,00 kr	-41 362 420,00 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-290 001,15 kr	-268 596,00 kr
Avräkning skatt		-8 260,00 kr	-
Personalens källskatt		0,00 kr	-272,00 kr
Avräkning lagstadgade sociala		-19 000,29 kr	-285,29 kr
Upplupna utgiftsräntor		-129 136,00 kr	26 779,00 kr
Företallda avgifter/ hyror		-203 520,00 kr	-304 451,00 kr
Övriga interimsskulder		-98 026,00 kr	-35 637,00 kr
		<u>-747 943,44 kr</u>	<u>-582 462,29 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		-55 902 418,48 kr	-55 849 959,62 kr
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 400 000,00 kr	50 400 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

OK

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Garage	145 400,00 kr	147 400,00 kr
Årsavgifter	3 561 804,00 kr	3 493 320,00 kr
	<u>3 707 204,00 kr</u>	<u>3 640 720,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	7 800,00 kr	5 233,00 kr
Elkostnader debiterade	1 324,00 kr	1 491,00 kr
Övriga avgifter	3 587,00 kr	4 898,00 kr
	<u>12 711,00 kr</u>	<u>11 622,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	0,00 kr	21 269,00 kr
Fastighetsskötsel	8 645,00 kr	0,00 kr
Sotning	10 215,00 kr	0,00 kr
Hissbesiktning	1 739,00 kr	1 691,00 kr
Gångbanerenhållning	28 469,00 kr	24 806,00 kr
	<u>49 068,00 kr</u>	<u>47 766,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	285 206,00 kr	350 613,00 kr
Värmekostnad	438 054,52 kr	470 491,00 kr
Vatten och avlopp	101 074,00 kr	110 427,00 kr
Soptömning	71 485,50 kr	77 803,00 kr
Samfällighetskostnader	133 045,10 kr	79 389,00 kr
Fastig. försäkringspremie	53 479,00 kr	37 499,00 kr
Kabel TV avgift	67 896,00 kr	66 746,00 kr
Bredband och internet avgift	94 080,00 kr	94 080,00 kr
Övriga fastighetskostnader	6 500,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	112 420,00 kr	71 512,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	7 765,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	3 801,40 kr	10 360,00 kr
	<u>1 374 806,52 kr</u>	<u>1 368 920,00 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bost./Övrigt	21 438,00 kr	0,00 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	0,00 kr	5 750,00 kr
Rep. Va, sanitet	121 192,50 kr	10 645,00 kr
Rep. ventilation	9 398,00 kr	0,00 kr
Rep. El	2 143,00 kr	0,00 kr
Underhåll porttelefon	0,00 kr	1 686,00 kr
Underhåll hiss	15 210,70 kr	15 119,45 kr
Underhåll av lås	739,00 kr	3 191,00 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	23 155,00 kr	1 950,00 kr
Rep. fönster	0,00 kr	87 500,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	2 246,60 kr	5 106,00 kr
Underhåll övrigt	34 900,75 kr	70 947,25 kr
	<u>230 423,55 kr</u>	<u>201 894,70 kr</u>

Noter

	2012	2011
Not 5 Externa rörelsekostnader		
Hyra av inventarier och verkty	0,00 kr	170,00 kr
Annonsering/reklam	0,00 kr	548,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	671,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	12 266,00 kr	11 791,00 kr
Revisionsarvoden externa	0,00 kr	3 500,00 kr
Kostnad möten/stämma	5 241,15 kr	2 630,00 kr
Förvaltningskostnad	39 520,00 kr	38 936,00 kr
Konsultarvoden	26 538,00 kr	0,00 kr
Advokat- och rättegångskostnad	11 000,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	1 482,00 kr	1 572,00 kr
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 490,00 kr	5 490,00 kr
	102 208,15 kr	64 637,00 kr

Not 6 Personalkostnader		
Löner till kollektivanställda	0,00 kr	908,00 kr
Arvoden till styrelsen	121 800,00 kr	50 880,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	37 858,00 kr	16 271,29 kr
	159 658,00 kr	68 059,29 kr

Not 7 Anläggningstillgångar		
Byggnad		
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	-2 089 693,00 kr	-1 867 867,00 kr
Årets avskrivningar	-228 287,00 kr	-221 826,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 317 980,00 kr	-2 089 693,00 kr
<i>Avskrivnes enl progresiv plan på 80 år med uppräknig 2,7739% per år.</i>		
<i>Avskrivning sker i år med 0,424%</i>		

Mark	1 319 062,00 kr	1 319 062,00 kr
Totalt byggnader och mark	52 842 356,00 kr	53 070 643,00 kr

Fastighetsbeteckning:	Utrikesministern 1					
Fastigheten består av						
<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>Antal lägenheter</td><td>56</td></tr><tr><td>Boyta</td><td>4582,5 kvm</td></tr></table>	Antal lägenheter	56	Boyta	4582,5 kvm		
Antal lägenheter	56					
Boyta	4582,5 kvm					
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000,00 kr	37 000 000,00 kr				
Taxeringsvärde mark	16 000 000,00 kr	16 000 000,00 kr				
Taxeringsvärde byggnad	1 729 000,00 kr	1 729 000,00 kr				
Summa	54 729 000,00 kr	54 729 000,00 kr				

Not 8 Inteckningslån			Räntesats	Villkorsändringsdag		
SBAB	4,780%	2015-05-28	5 529 020,00 kr	5 529 020,00 kr		
SBAB	3,780%	2013-08-22	7 523 859,00 kr	7 723 859,00 kr		
SBAB	2,760%	2013-05-15	13 600 000,00 kr	13 600 000,00 kr		
SBAB	4,360%	2014-11-05	14 509 541,00 kr	14 509 541,00 kr		
			41 162 420,00 kr	41 362 420,00 kr		

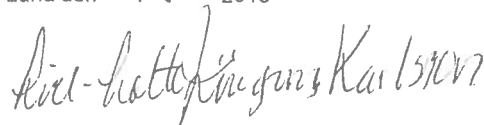
Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 976 339 kr	2 178 201 kr	6 572 905 kr	177 632 kr
Överföring enligt stämmobeslut Årets resultat		161 000 kr	16 632 kr	-177 632 kr 86 978 kr
Belopp vid årets utgång	4 976 339 kr	2 339 201 kr	6 589 537 kr	86 978 kr

Lund den 10/5 2013



Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson



Pontus Dunér



Jan Lundin



Daniel Larsson



Sophie Grzegorz

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Lund den 10/5 2013



Christer Larsson

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRPINGEHEN NR 3, LUND

Orig nr 716439-0689

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, som utsetts att granska bostadsrättsföreningen Värpingehem nr 3 räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012 får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

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

Balans- och resultaträkningarna slutande på 55.902.418 kr resp 86.977 kr överensstämmer med räkenskaperna.

Då någon anledning till anmärkning inte 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 för 2012 fastställs samt
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2012 års räkenskaper och förvaltning.

Furulund den 10 maj 2013



Christer Larsson

Kostnadsfördelning 2012

