

Årsredovisning

Brf Värpingehem

Org. nr. 716439-0689

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Värpingehem
får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning
för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson	Ordförande	2013-01-01 - 2013-12-31
Pontus Dunér	Sekreterare	2013-01-01 - 2013-10-01
Jonas Levmo	Sekreterare	2013-10-01 - 2013-12-31
Jan Lundin	Kassör	2013-01-01 - 2013-12-31
Daniel Larsson	Ledamot	2013-01-01 - 2013-10-01
Stefan Jeppsson	Ledamot	2013-10-01 - 2013-12-31
Jonas Levmo	Ledamot	2013-01-01 - 2013-10-01
Stefan Lindgren	Ledamot	2013-10-01 - 2013-12-31

Suppleanter

Christina Mikkelsen	2013-01-01 - 2013-12-31
Sophie Grzegorz	2013-01-01 - 2013-10-01
Alf Olsson	2013-10-01 - 2013-12-31

Revisorer

Christer Larsson	2013-01-01 - 2013-12-31
------------------	-------------------------

Valberedning

Agneta Bengtsson	2013-01-01 - 2013-12-31
Conny Hervén-Johansson	2013-01-01 - 2013-12-31

Överlåtelser

Av föreningens 56 lägenheter har under året 8 st bytt ägare.

Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 28-05 2013.
Extra föreningsstämma hölls den 1-10 2013.

Fastighetens skick:

	Senast åtg.r	År	Plan. åtgärd	År
Vattenstammar och avloppsstammar	Spolning	2013	Spolning	2018
Tak			Målning av plåttak	2014
Fönster	Inspektion och översyn	2009-2011		
Fasad	Löpande renovering	2013	Löpande renovering	2014
Balkonger i trä	Målning	2009	Balkar och målning	2014
Värmeanläggning	Underhåll enligt plan	2012	Underhåll enligt plan	2014
Ventilationsanläggning	Totalrenov.	2013		
Gård	Soprumsdörrar	2010	Översyn av ytor	2014
Golv	Fuktkonroll	2011		

Förvaltning

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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter (t kr)	3 768	3 720	3 652	3 580
Resultat efter fondföränd (tkr)	0	-74	17	230
Soliditet % *	25%	25%	25%	99%
Kassalikviditet % *	498%	409%	572%	534%
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	777 kr	777 kr	762 kr	747 kr
Värmekostnad/kvm (kr)	113 kr	96 kr	103 kr	115 kr
Nettoränta/kvm (kr)	329 kr	325 kr	328 kr	227 kr
Lån/kvm (kr)	8 939 kr	8 983 kr	9 026 kr	9 076 kr

* *Soliditet* Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. (eget kapital/totalt kapital)

* *Kassalikviditet* Anger den kortsiktiga betalningsförmågan (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 515 515,04
Åretsresultat	-317 759,16
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-182 250,00
Årets ianspråktagande av yttrefonden	500 000,00
Resterande att balansera i ny räkning	6 515 505,88

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Noter	2013	2012
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		3 709 804,00	3 707 204,00
Övriga förvaltningsintäkter		58 385,00	12 711,00
		<u>3 768 189,00</u>	<u>3 719 915,00</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-84 919,00	-49 068,00
Driftskostnader	4	-1 373 582,93	-1 374 806,52
Underhållskostnader	3	-736 591,61	-230 423,55
Övriga kostnader	5	-69 808,00	-102 208,15
Personalkostnader	6	-80 647,00	-159 658,00
		<u>-2 345 548,54</u>	<u>-1 916 164,22</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 422 640,46	1 803 750,78
Avskrivningar	7	-234 748,00	-228 287,00
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 187 892,46	1 575 463,78
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäuter		49 412,38	72 116,93
Räntekostnader		-1 555 064,00	-1 560 603,00
		<u>-1 505 651,62</u>	<u>-1 488 486,07</u>
Resultat efter finansiella poster		-317 759,16	86 977,71
Årets resultat		-317 759,16	86 977,71
Tilläggsupplysning till resultaträkning			
Avsättning till yttrefond		-182 250,00	-161 000,00
Ianspråktagande av yttre fondavsättning		500 000,00	
Resultat efter fondförändring enligt förslag till stämman		-9,16	-74 022,29

Balansräkning

	Noter	2013	2012
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>	7		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad		51 288 546,00	51 523 294,00
Mark		1 319 062,00	1 319 062,00
		52 607 608,00	52 842 356,00
Finansiella anläggningstillgångar			
Depositioner		3 500,00	3 500,00
		3 500,00	3 500,00
		52 611 108,00	52 845 856,00
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga kundfordringar		1 260,00	1 260,00
Skattekontomedel		9 912,00	9 854,00
Skatteskulder		17 552,00	0,00
Avräkn Samf Statsministern		10 832,80	99 405,01
Avräkn Samf Utrikestministern		0,00	19 922,37
Förutbet. kostn. uppl. intäkt.		43 688,00	43 252,00
		83 244,80	173 693,38
Kassa och bank		2 451 209,52	2 882 869,10
Summa omsättningstillgångar		2 534 454,32	3 056 562,48
SUMMA TILLGÅNGAR		55 145 562,32	55 902 418,48
Eget kapital och skulder	9		
<u>Eget kapital och skulder</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-4 976 339,00	-4 976 339,00
Yttre fondavsättning		-2 500 201,00	-2 339 201,00
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 515 515,04	-6 589 537,33
Årets resultat		317 759,16	-86 977,71
		-13 674 295,88	-13 992 055,04
<u>Långfristiga skulder</u>	8		
Lån Bank		-40 962 420,00	-41 162 420,00
		-40 962 420,00	-41 162 420,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		-27 621,15	-290 001,15
Skatteskulder		0,00	-8 260,00
Skuld sociala kostnader		-20 475,29	-19 000,29
Upplupna utgiftsräntor		-124 722,00	-129 136,00
Förbetalda avgifter		-218 630,00	-203 520,00
Upplupna kostnader		-117 398,00	-98 026,00
		-508 846,44	-747 943,44
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-55 145 562,32	-55 902 418,48
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 400 000	50 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Avskrivning av byggnader sker enligt progressiv plan över 80 år med en uppskrivning av 2,7739%.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Garage	147 800,00	145 400,00
Årsavgifter	3 562 004,00	3 561 804,00
	3 709 804,00	3 707 204,00

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Vinds/ källare debitering	10 000,00	7 800,00
Elkostnader debiterade	1 030,00	1 324,00
Förseningsavgifter	510,00	100,00
Överlåtelseavgifter	4 400,00	0,00
Pantsättningsavgift	6 645,00	3 484,00
Övriga debiterade kostnader	35 800,00	0,00
Övriga rörelseintäkter	0,00	3,00
	58 385,00	12 711,00

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten	2 588,00	0,00
Fastighetsskötsel	9 971,00	8 645,00
Sotning	51 293,00	10 215,00
OVK/Energideklaration	3 460,00	0,00
Hissbesiktning	1 830,00	1 739,00
Gångbanerenhållning	15 777,00	28 469,00
	84 919,00	49 068,00

Not 3 Underhållskostnader

Rep. Bost./Övrigt	0,00	21 438,00
Rep. lokal	35 000,00	0,00
Rep. av fritidslokal/gästlgh	10 016,00	0,00
Rep. Va, sanitet	53 890,00	121 192,50
Rep. ventilation	604 059,00	9 398,00
Rep. El	0,00	2 143,00
Underhåll porttelefon/ kabel T	5 660,00	0,00
Underhåll hiss	10 676,61	15 210,70
Underhåll av lås	0,00	739,00
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	0,00	23 155,00
Rep övrigt ute/Trädgårdskost.	0,00	2 246,60
Underhåll av skador	0,00	17 536,75
Underhåll övrigt	17 290,00	17 364,00
	736 591,61	230 423,55

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
Elkostnad	284 714,00	285 206,00
Värmekostnader	518 031,00	438 054,52
Vatten och avlopp	93 076,00	101 074,00
Soptömning	77 481,35	71 485,50
Samfällighetskostnader	113 927,58	133 045,10
Fastig. försäkringspremie	39 718,00	53 479,00
Kabel TV avgift	69 928,00	67 896,00
Bredband och internet avgift	94 080,00	94 080,00
Övriga fastighetskostnader	1 600,00	6 500,00
Fastighetsskatt	69 260,00	112 420,00
Förbrukningsinv. & förbrukning	2 995,00	7 765,00
Förbrukningsmaterial	8 772,00	3 801,40
	1 373 582,93	1 374 806,52

Not 5 Övriga rörelsekostnader

Kontorsmaterial och trycksaker	0,00	671,00
Postbefordran	0,00	120,00
Förvaltningskostnader övrigt	5 507,00	12 146,00
Revisionsarvoden externa	4 000,00	0,00
Kostnad möten/stämma	3 521,00	5 241,15
Förvaltningskostnad	40 536,00	39 520,00
Konsultarvoden	0,00	26 538,00
Bankkostnader	2 054,00	1 482,00
Advokat- och rättegångskostnad	8 700,00	11 000,00
Föreningsavgifter	5 490,00	5 490,00
	69 808,00	102 208,15

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	57 200,00	121 800,00
Arvode internrevisor	4 000,00	0,00
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	19 447,00	37 858,00
	80 647,00	159 658,00

Not 7 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckning	Utrikesministern 1		
Fastigheten består av			
Antal lägenheter	56	Boarea (kvm)	4 583
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	40 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	20 600 000	16 000 000
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	150 000	1 729 000
		60 750 000	54 729 000
Fastighetsen är fullvärdesförsäkrad hos	Länsförsäkringar		

Byggnad	2013	2012
Anskaffningsvärde byggnad	53 841 274,00	53 841 274,00
Ingående avskrivningsvärde byggnad	-2 317 980,00	-2 089 693,00
Årets avskrivning	-234 748,00	-228 287,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 552 728,00	-2 317 980,00
<i>Avskrivning har skett med 0,436%</i>		
Mark	1 319 062,00	1 319 062,00
Totalt byggnader och mark	52 607 608,00	52 842 356,00

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
SBAB	4,78%	2015-05-28	5 529 020,00	5 529 020,00
SBAB	3,16%	2015-06-15	7 323 859,00	7 523 859,00
SBAB	2,97%	2016-01-13	13 600 000,00	13 600 000,00
SBAB	4,36%	2014-11-05	14 509 541,00	14 509 541,00
Summa lån			40 962 420,00	41 162 420,00

Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre fondbehålln	Fritt Balanserat Resultat	Fritt Årets resultat
Vid årets ingång	4 976 339	2 339 201	6 589 537	86 978
Årets rörelser				
Överföring enligt stämma		161 000	-74 022	-86 978
Årets resultat				-317 759
Vid årets utgång	4 976 339	2 500 201	6 515 515	-317 759

Lund den 140521


Lise-Lotte Jörgensen-Karlsson


Jonas Levmo



Jan Lundin


Stefan Jeppsson

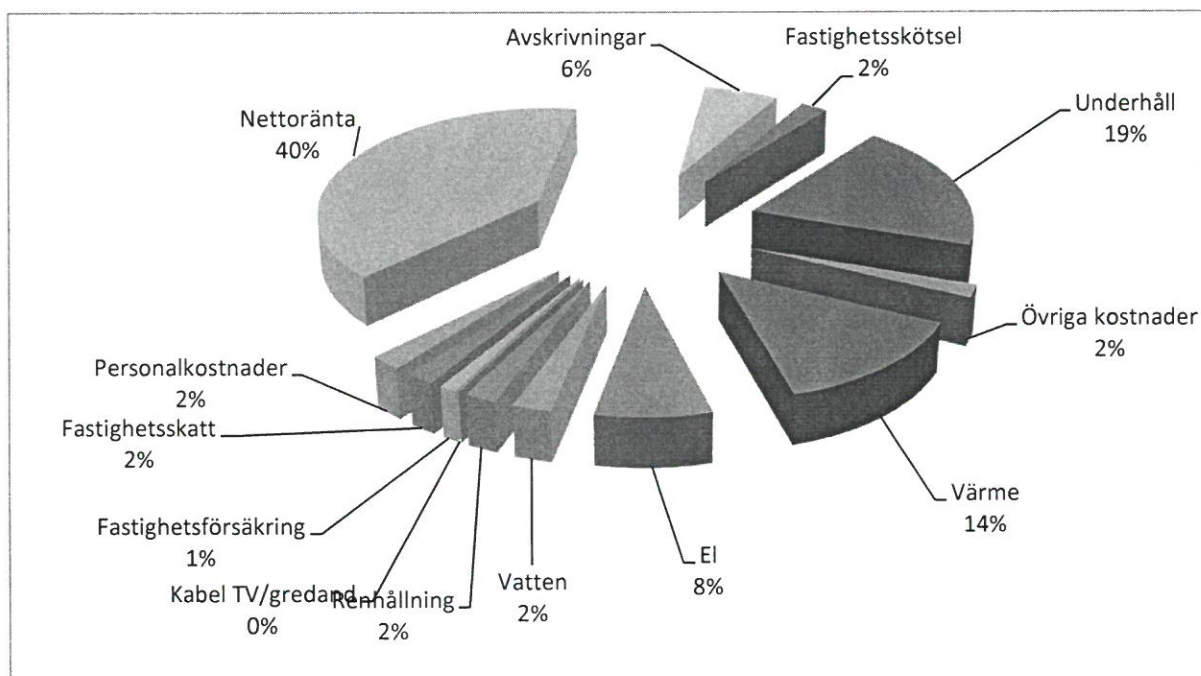
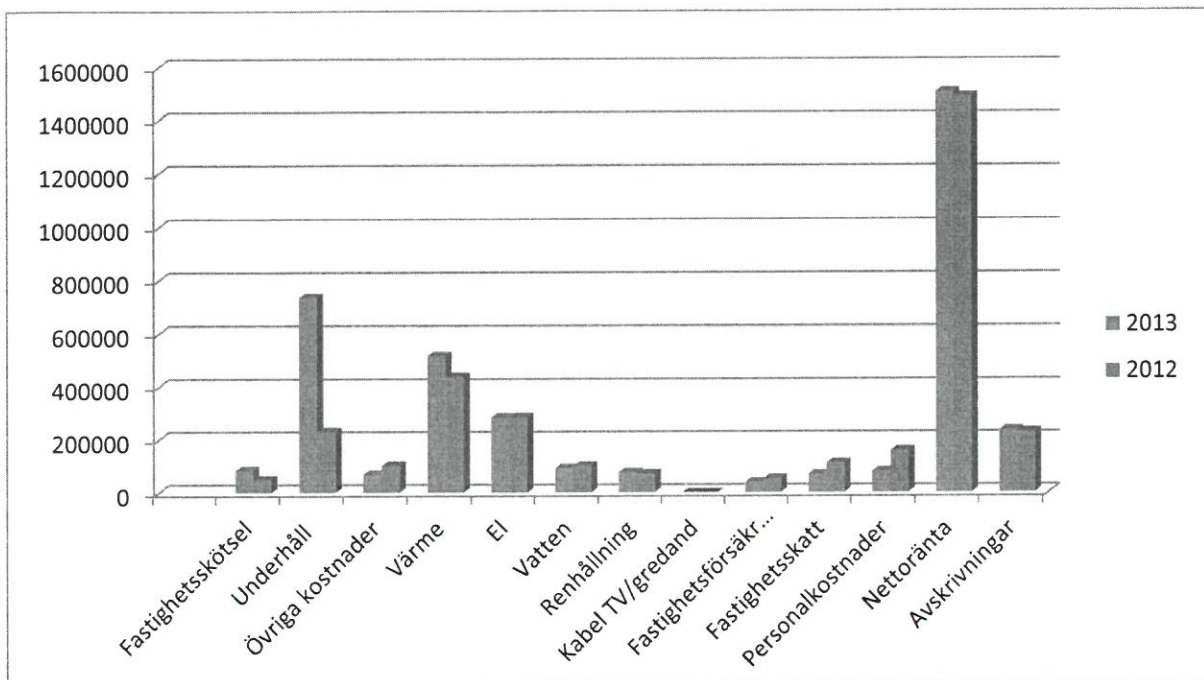

Stefan Lindgren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Lund den 23/5 - 14


Christer Larsson

Diagram



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRPINGEHEM NR 3, LUND

Orig nr 716439-0689

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, som utsetts att granska bostadsrättsföreningen Värpingehem nr 3 räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013 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 55.145.562 kr resp -317.759 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 2013 fastställs samt
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2013 års räkenskaper och förvaltning.

Furulund den 23 maj 2014



Christer Larsson