

Årsredovisning för
Brf Värpingehem 3
716439-0689

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Värpingehem 3, 716439-0689, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 överlåtelse 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	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 12 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24



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	2020	Spolning
EI	2017	Gångbanna
EI	2017	Kompletering innergård
EI	2020	Solcellsanläggning, lampbyte gård
Tak	2014	Målning av plåttak
Takrännor	2018	Rengöring
Fönster	2009-2011	Inspektion och översyn
Fönsterbläck	2017	Byte
Fasad	2019	Löpande reovering
Fasad	2020	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
Takrännor	2021	Rengöring
EI	2021	Löpande underhåll
Takrännor	2021	Rengöring
Fasad	2021	Löpande underhåll
Ventilationsanläggning	2021	Löpande underhåll
Ventilationsanläggning	2022	OVK
Golv	2021	Fuktkontroll
Gård	2021	Entreprenad
Vatten och avloppsstammar	2023	Spolning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning tkr	3 562	3 562	3 562	3 562
Resultat efter finansiella poster tkr	67	457	791	662
Soliditet, %	32	32	31	29
Årsavgifter / kvm	777	777	777	777
Lån / Lgh kvm	7 409	7 563	7 737	8 021
Elkostnader / kvm	46	59	63	51
Värmekostnader / kvm	97	100	102	104
Vattenkostnader / kvm	28	28	27	25
Kapitalkostnader / kvm	105	118	118	127

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	3 454 385	234 381		3 220 004
Balanserad vinst	7 985 914	-234 381	457 151	7 763 144
Årets resultat	67 387	67 387	-457 151	457 151
Vid årets slut	16 484 025	67 387	-	16 416 638

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	8 220 295
årets resultat	67 387
Totalt	8 287 682
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	-234 381
balanseras i ny räkning	8 053 301

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

MJ

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 561 804	3 561 804
Övriga rörelseintäkter		185 312	163 663
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 747 116	3 725 467
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 367 147	-1 922 135
Övriga externa kostnader	4	-84 669	-98 910
Personalkostnader	5	-95 586	-96 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-584 302	-538 413
Summa rörelsekostnader		-3 131 704	-2 655 768
Rörelseresultat		615 412	1 069 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 949	3 741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 974	-617 481
Summa finansiella poster		-548 025	-613 740
Resultat efter finansiella poster		67 387	455 959
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		67 387	455 959
Skatter			
Skatt pga ändrad taxering		-	1 192
Årets resultat		67 387	457 151 <i>ml</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	48 838 717	49 377 130
Inventarier, verktyg och installationer	8	662 111	-
Summa materiella anläggningstillgångar		49 500 828	49 377 130
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		49 504 328	49 380 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		88 785	66 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		347 897	404 612
Summa kortfristiga fordringar		436 682	471 599
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 485 588	1 835 676
Summa kassa och bank		1 485 588	1 835 676
Summa omsättningstillgångar		1 922 270	2 307 275
SUMMA TILLGÅNGAR		51 426 598	51 687 905

MJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 976 339	4 976 339
Fond för yttre underhåll		3 454 385	3 220 004
Summa bundet eget kapital		8 430 724	8 196 343
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 985 914	7 763 144
Årets resultat		67 387	457 151
Summa fritt eget kapital		8 053 301	8 220 295
Summa eget kapital		16 484 025	16 416 638
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	33 150 000	33 852 879
Summa långfristiga skulder		33 150 000	33 852 879
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Deposition		6 000	-
Leverantörsskulder		460 018	152 432
Övriga skulder		7 823	7 823
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter		518 732	458 133
Summa kortfristiga skulder		1 792 573	1 418 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 426 598	51 687 905

MJ

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	3 561 804	3 561 804
	3 561 804	3 561 804

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	21 751	11 250
Städning	46 228	52 500
Snöröjning	-	16 219
Sotning	2 750	6 537
Hissbesiktning	2 943	2 864
Gård	-	6 412
Serviceavgift	41 234	17 910
Förbrukningsmaterial	2 466	5 220
Reparationer	88 788	66 313
Planerat underhåll	46 851	159 037
El	244 215	312 523
Värme	511 432	523 459
Vatten	149 250	145 447
Renhållning	73 814	66 631
Fastighetsförsäkring	74 357	71 011
Samfällighetsavgift	789 217	193 098
Kabel-TV	79 677	77 842
Bredband	110 880	109 480
Fastighetsskatt	81 294	78 382
	2 367 147	1 922 135

MJ

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	3 647	969
Datakommunikation	2 385	3 353
Föreningskostnader	-	3 011
Styrelsekostnader	4 700	1 880
Ersättning till revisor	10 625	10 250
Förvaltningskostnader	52 780	48 440
Övriga förvaltningskostnader	1 187	4 218
Konsultarvode	-	17 500
Bankkostnader	3 356	3 409
Bostadsrätterna	5 990	5 880
	<hr/>	<hr/>
	84 670	98 910

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lön	800	5 000
Styrelsearvode	70 950	69 750
Soc. avgifter	23 836	21 560
	<hr/>	<hr/>
	95 586	96 310

Föreningen har inte någon anställd personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	538 413	538 413
Inventarier, verktyg och installationer	45 889	
Summa	<hr/>	<hr/>
	584 302	538 413

MJ

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-5 783 206	-5 244 793
-Årets avskrivning enligt plan	-538 413	-538 413
	<u>-6 321 619</u>	<u>-5 783 206</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 838 717	49 377 130
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	1 319 062	1 319 062
Taxeringsvärde byggnader:	46 127 000	46 127 000
Taxeringsvärde mark:	32 000 000	32 000 000
Vid årets slut	<u>78 127 000</u>	<u>78 127 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	708 000	-
Vid årets slut	<u>708 000</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 889	-
Vid årets slut	<u>-45 889</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	662 111	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2,29 %	2020-06-12	-	6 123 859
SBAB	1,18 %	2024-05-10	10 500 000	-
SBAB	1,58 %	2021-09-16	11 350 000	11 550 000
SBAB	1,65 %	2022-11-10	12 100 000	12 300 000
SBAB	1,78 %	2020-06-12	-	4 679 020
			<u>33 950 000</u>	<u>34 652 879</u>
Kortfristig del av lång skuld som förfaller inom ett år			-800 000	-800 000
			33 150 000	33 852 879

MD

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 400 000	50 400 000
	<u>50 400 000</u>	<u>50 400 000</u>

Underskrifter

Lund den 21 / 4 2021



Lise-Lotte Jörgensen Karlsson
Ordförande



Jan Lundin
Ledamot



Astrid Nybakken
Ledamot



Mikael Jakobsson
Ledamot



Jan Johansson
Ledamot



Fredrik Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021



Martin Johansson
MJ Redovisning & Revision 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 2020.

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 2020 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 upplyser, 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. Riskerna 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 revisoriens 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 2021-05-04



Martin Johansson

Auktoriserad revisor