

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Värpingehem Nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Lise-Lotte Jörgensen Karlsson	Ordförande
Jonas Levmo	Sekreterare
Jan Lundin	Kassör
Ingela Karlsson	Ledamot
Stefan Lindgren	Ledamot
Jan Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Christer Larsson	Ordinarie Intern
------------------	------------------

##### Valberedning

Agneta Bengtsson  
Conny Hervén-Johansson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
UTRIKESMINISTERN 1	1990	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via ..

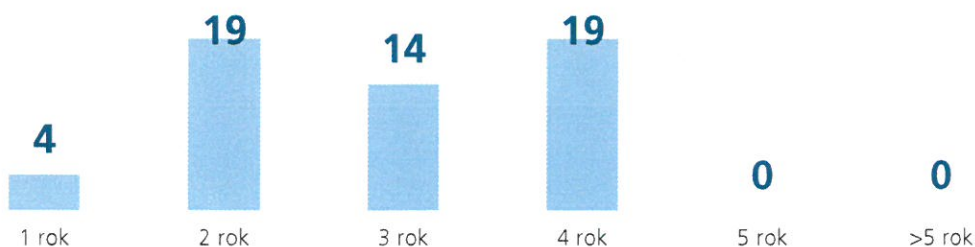
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 254 m<sup>2</sup>, varav 4 582 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 672 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad	2016	Löpande renovering
Ventilationsanläggning	2016	OVK i varje lägenhet
Balkonger och plank i trä	2014	Målning
Tak	2014	Målning av plåttak
Ventilationsanläggning	2013	Totalrenovering
Vatten och avloppsstammar	2013	Spolning
Golv	2011	Fuktkontroll
Gård	2010	Soprumsdörrar
Fönster	2009 - 2011	Inspektion och översyn
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gård	2017	Översyn av ytor
Gård	2017	Trädborttagning
Fasad	2017	Löpande renovering
Vatten och avloppsstammar	2017	Spolning
Fönsterbläck	2017	Byte

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

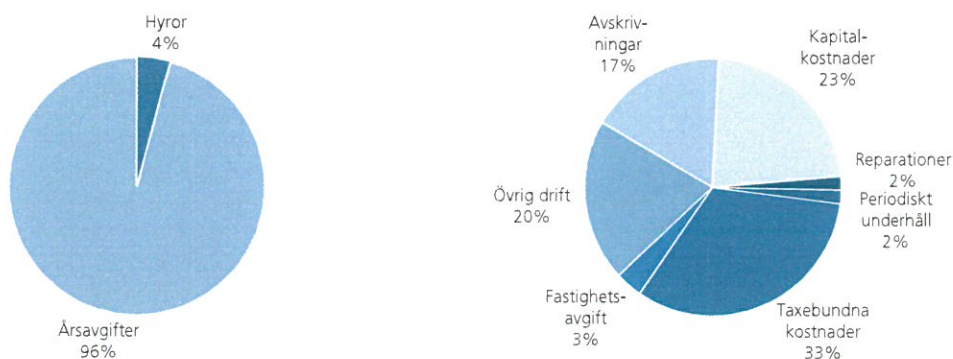
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 085 580</b>	<b>2 410 177</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 730 781	3 733 102
Finansiella intäkter	11 576	16 588
Ökning av kortfristiga skulder	38 100	244 595
	<b>3 780 457</b>	<b>3 994 285</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 837 815	1 670 900
Finansiella kostnader	703 154	954 274
Ökning av kortfristiga fordringar	53 880	243 709
Minskning av långfristiga skulder	800 000	450 000
	<b>3 394 849</b>	<b>3 318 882</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 471 187</b>	<b>3 085 580</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>385 608</b>	<b>675 402</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

*cl*

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	777	777	776	777
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 623	8 798	8 896	8 940
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	44	52	54
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	104	99	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	23	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	134	182	291	296
Soliditet (%)	27	25	24	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	663	586	-417	-318
Nettoomsättning (tkr)	3 723	3 729	3 727	3 761

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 582 m<sup>2</sup> bostäder och 672 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 976 339	0	0	4 976 339
Fond för yttre underhåll	2 546 951	182 250	0	2 364 701
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 523 290</b>	<b>182 250</b>	<b>0</b>	<b>7 341 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 320 378	-182 250	586 103	5 916 525
Årets resultat	662 975	662 975	-586 103	586 103
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>6 983 354</b>	<b>480 725</b>	<b>0</b>	<b>6 502 628</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 506 644</b>	<b>662 975</b>	<b>0</b>	<b>13 843 668</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	662 975
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 320 378
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 983 353</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
reservering till fond för yttre underhåll  
**att i ny räkning överförs**

-219 336
<b>6 764 017</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 722 665	3 729 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 116	3 960
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 730 781</b>	<b>3 733 102</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 684 616	-1 518 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 795	-62 154
Personalkostnader	Not 6	-97 405	-90 395
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-538 413	-538 413
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 376 228</b>	<b>-2 209 313</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 354 553</b>	<b>1 523 789</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 576	16 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 154	-954 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-691 578</b>	<b>-937 686</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>662 975</b>	<b>586 103</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>662 975</b>	<b>586 103</b>

*a*

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 50 992 369	51 530 782
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>50 992 369</b>	<b>51 530 782</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>50 995 869</b>	<b>51 534 282</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Övriga fordringar	Not 9 65 688	10 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 50 367	51 939
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>116 058</b>	<b>62 178</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 471 187	3 085 580
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 471 187</b>	<b>3 085 580</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 587 245</b>	<b>3 147 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>54 583 114</b>	<b>54 682 039</b>

*ak*

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 976 339	4 976 339
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 546 951	2 364 701
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 523 290</b>	<b>7 341 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 320 378	5 916 525
Årets resultat		662 975	586 103
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 983 354</b>	<b>6 502 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 506 644</b>	<b>13 843 668</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	38 712 420	40 312 420
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 712 420</b>	<b>40 312 420</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	800 000	0
Leverantörsskulder		120 451	64 570
Skatteskulder		0	-23 393
Övriga skulder		7 823	28 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	435 777	455 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 364 051</b>	<b>525 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 583 114</b>	<b>54 682 039</b>

*α*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	116	116

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	3 561 804	3 561 804
Hyor garage	148 800	152 600
Hyor förråd	7 200	8 000
Elintäkter	1 497	1 143
Övriga debiterade avgifter	30	30
Överlåtelse	3 334	5 565
	<b>3 722 665</b>	<b>3 729 142</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga intäkter	8 116	3 960
	<b>8 116</b>	<b>3 960</b>

*Q*



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 222
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 966	5 336
	Snöröjning/sandning	63 978	0
	Städning entreprenad	0	9 272
	Sotning	9 660	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 375	0
	Hissbesiktning	1 971	1 918
	Gemensamma utrymmen	129	0
	Sophantering	3 318	0
	Gård	2 572	0
	Serviceavtal	15 022	0
	Förbrukningsmateriel	8 112	15 816
		<b>112 103</b>	<b>33 564</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	19 063
	Hyseslägenheter	0	3 960
	Entré/trapphus	1 575	0
	Lås	1 272	0
	VVS	4 613	32 466
	Ventilation	8 280	18 853
	Elinstallationer	3 867	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 362	1 530
	Hiss	23 112	32 557
	Tak	0	1 837
	Fasad	0	11 500
	Fönster	0	1 513
	Mark/gård/utemiljö	337	18 931
		<b>50 418</b>	<b>142 210</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	51 000	0
		<b>51 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	260 659	230 491
	Värme	560 461	546 645
	Vatten	121 456	118 315
	Sophämtning/renhållning	61 766	62 285
		<b>1 004 342</b>	<b>957 735</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 493	43 849
	Samfällighetsavgift	127 811	102 561
	Kabel-TV	73 808	72 288
	Bredband	95 993	95 036
		<b>363 105</b>	<b>313 734</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>103 648</b>	<b>71 108</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 684 616</b>	<b>1 518 351</b>

*ae*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	429	0
	Föreningskostnader	1 980	0
	Förvaltningsarvode	40 536	40 536
	Administration	6 905	11 194
	Konsultarvode	0	4 664
	Föreningsavgifter	5 760	5 760
	Övriga driftskostnader	185	0
		<b>55 795</b>	<b>62 154</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och revisor	74 950	71 100
	Löner	625	0
	Kostnadsersättningar	0	233
	Sociala kostnader	21 830	19 062
		<b>97 405</b>	<b>90 395</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	538 413	538 413
		<b>538 413</b>	<b>538 413</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	55 160 336	55 160 336
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>55 160 336</b>	<b>55 160 336</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 629 554	-3 091 141
	Årets avskrivningar enligt plan	-538 413	-538 413
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 167 967</b>	<b>-3 629 554</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 992 369</b>	<b>51 530 782</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 319 062	1 319 062
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 112 000	44 112 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
		<b>73 112 000</b>	<b>73 112 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	112 000	112 000
		<b>73 112 000</b>	<b>73 112 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	10 091	9 856
	Skattefordran	55 477	0
	Fordringar	120	0
	OBS konto	0	383
		<b>65 688</b>	<b>10 239</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kabel-TV	18 793	18 452
	Bredband	15 680	17 593
	Förvaltningskostnader	10 134	10 134
	Bostadsrätterna Sverige	5 760	5 760
		<b>50 367</b>	<b>51 939</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	2 364 701	2 182 451
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	182 250	182 250
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 546 951</b>	<b>2 364 701</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	2,290 %	6 723 859	6 923 859	2020-06-12
	SBAB	1,780 %	5 279 020	5 479 020	2020-06-12
	SBAB	1,430 %	13 400 000	13 600 000	2018-11-20
	SBAB	1,760 %	14 109 541	14 309 541	2017-09-13
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 512 420</b>	<b>40 312 420</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	0	
			<b>38 712 420</b>	<b>40 312 420</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 512 420 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	50 400 000	50 400 000

<b>Not 14</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Inga större underhållsarbeten planerade.

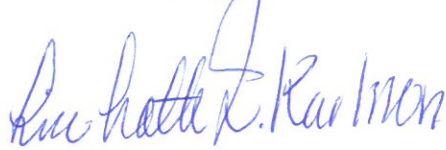
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	El	26 000	15 716
	Sophämtning	4 075	3 926
	Extern revisor	4 500	0
	Arvoden	66 450	66 750
	Sociala avgifter	22 293	0
	Ränta	54 219	55 188
	Avgifter och hyror	258 240	314 345
		<b>435 777</b>	<b>455 925</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 9/5 2017



Lise-Lotte Jörgensen Karlsson  
*Ordförande*



Jonas Levmo  
*Sekreterare*



Jan Lundin  
*Kassör*



Ingela Karlsson  
*Ledamot*



Stefan Lindgren  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2017



Christer Larsson  
*Intern revisor*

## 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 2016 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 54.583.114 kr resp 662.975 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 2016 fastställs samt
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2016 års räkenskaper och förvaltning.

Furulund den 9 maj 2017



Christer Larsson