

Årsredovisning för
Brf Värpingehem Nr 2

716439-0671

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Värpingehem Nr 2, 716439-0671, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 20190503 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Utrikesministerns Samfällighet som förvaltar garage (18 %) och Statsministerns Samfällighet som förvaltar värme och vatten (andel 23 %).

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en upprättad underhållsplan.
Föreningen innehar maken med äganderätt.

Styrelsen har sedan föregående årsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	
Iskra Staneva	Ordförande, firmatecknare, representant i värme- och vattenföreningen
Sarah Törnqvist	Kassör och firmatecknare
Mikael Roos	Representant i Garagetföreningen
Adam Nilsson	
Hampus Londögård	

Suppleanter

Gerd Elliot
Lina Londögård

Revisor

Ronnie Nestor

Revisorssuppleant

Catarina Thonstedt

Valberedning

Anette Høstmark

Möten och representation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 10 maj 2023.

Styrelsen har under året haft 7 ordinarie protokollförda möten.

Iskra Staneva har varit föreningens ordinarie representant och Sarah Törnqvist har varit suppleant i Statsministerns samfällighet (fjärrvärme och vatten). Mikael Roos har varit föreningens ordinarie representant och Iskra Staneva har varit suppleant i Utrikesministerns samfällighet (garage).

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastighet, fastighetsbeteckning Statsministern 6, som omfattar 31 st lägenheter. Fastighetens adresser är Östen Undéns gata 162-176 i Lund.

Lägenhetsfördeining:

2 rok 11 st
3 rok 13 st
4 rok 7 st

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelse skett.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Föreningen har haft avtal med nedanstående leverantörer

Leverantör	Avtalstyp
Kraftringen	EI
Reko Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Lunds kommun	Sophantering
IF	Fastighetsförsäkring
Sydantenn & Tele AB	Portservice
Great Security Sverige AB	Låsservice
KONE AB	Hisservice
Telenor Sverige	Bredband
Tele2	Kabel TV

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbete som genomfördes var bl.a. uppsättning av duvnet och duvspikar på fasaden mot torget, byte av radiatorventiler i alla lägenheter och övriga utrymmen i hela fastigheten, besiktning av hiss, brandskyddstillsyn.

Serviceavtal med KONE upphör från 2024-01-01. Ett nytt serviceavtal har tecknats med ATL Hissar & Rulltrappor AB.

De tre lånen har bundits om på 3 månader hos SBAB. Föreningen fortsätter med rörlig ränta på alla lån.

Styrelsen har haft ett möte och kontinuerlig dialog med SBAB för att diskutera bl.a. ränteförslag utifrån ränteutvecklingen. Detta för att fortsätta förbättra föreningens ekonomi.

På grund av stigande räntor och ökad inflation höjdes lägenhetsavgifterna med 1% fr.o.m. 2023-01-01.

Under 2023 bytte två lägenheter i föreningen ägare. Prisutvecklingen för lägenheterna var positiv.

Vid två tillfällen under året samlades föreningens medlemmar för att gemensamt hjälpas åt med städning och underhåll av gården och andra gemensamma utrymmen.

Under året fortsatte samarbetet med Röda och Gröna gården.

En julgranstädnings på torget anordnades för de boende i Blå, Röda och Gröna gården samt HSB Värpinge. Detta blev mycket uppskattat.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 15 % och garageplatserna med 100 kr from 1 januari 2023.

Årsavgifterna höjs med 1 % from 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 068 909	1 799 040	1 799 039	1 799 040
Resultat efter finansiella poster	-179 564	2 000	383 714	92 630
Soliditet %	30,2	30,4	30	29
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	814	708	708	708
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92,6	93,4	94,7	95,5
Skuldsättning per m ²	6 625	6 685	6 903	7 042
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 625	6 685	6 903	7 042
Sparande per m ²	84	89	241	233
Energikostnad per m ²	231	240	211	184
Räntekänslighet %	8,1	9,4	9,8	9,9

Kommentar till flerårsöversikt

Föreningen har 2 542 kvm som boarea enligt Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Då föreningen har gjort underhållsarbete och fått högre räntekostnader gör man under 2023 ett negativt resultat trots att man höjde årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	2 669 042	2 073 100	3 008 550	2 000
Balanseras i ny räkning			2 000	-2 000
Reservering		52 420	-52 420	
Årets resultat				-179 564
Belopp vid årets utgång	2 669 042	2 125 520	2 958 130	-179 564

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	3 010 550
Årets resultat	-179 564
Summa	2 830 986
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	52 420
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-188 888
Balanseras i ny räkning	2 967 454
Summa	2 830 986

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 068 909	1 799 040
Övriga rörelseintäkter		164 629	126 964
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 233 538	1 926 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 213 991	-1 224 696
Övriga externa kostnader	4	-71 415	-64 316
Personalkostnader		-87 327	-85 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-252 359	-252 359
Summa rörelsekostnader		-1 625 092	-1 626 464
Rörelseresultat		608 446	299 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 149	1 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-795 159	-299 103
Summa finansiella poster		-788 010	-297 540
Resultat efter finansiella poster		-179 564	2 000
Resultat före skatt		-179 564	2 000
Årets resultat		-179 564	2 000

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	24 218 834	24 471 193
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 218 834	24 471 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		24 221 634	24 473 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		106 310	115 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 130	95 205
Summa kortfristiga fordringar		157 440	210 953
Kassa och bank			
Kassa och bank		677 203	816 326
Summa kassa och bank		677 203	816 326
Summa omsättningstillgångar		834 643	1 027 279
SUMMA TILLGÅNGAR		25 056 277	25 501 272

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 669 042	2 669 042
Fond för yttre underhåll		2 125 520	2 073 100
Summa bundet eget kapital		4 794 562	4 742 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 958 130	3 008 550
Årets resultat		-179 564	2 000
Summa fritt eget kapital		2 778 566	3 010 550
Summa eget kapital		7 573 128	7 752 692
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 839 905	16 993 237
Övriga skulder		2 000	1 000
Summa långfristiga skulder		16 841 905	16 994 237
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		253 332	353 332
Leverantörsskulder		24 530	152 955
Övriga skulder		160 635	16 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 747	232 026
Summa kortfristiga skulder		641 244	754 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 056 277	25 501 272

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-179 564	2 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	252 359	252 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 795	254 359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	53 512	116 412
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-112 099	88 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 208	458 771
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-153 332	-553 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-153 332	-553 332
Årets kassaflöde	-139 124	-94 561
Likvida medel vid årets början	816 327	910 888
Likvida medel vid årets slut	677 203	816 327

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årsavgifter	2 068 909	1 799 040
Summa	2 068 909	1 799 040

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Sotning	0	10 500
Hissbesiktning	2 256	2 038
Brandskydd	3 606	10 459
Snöröjning	380	315
Gård	3 887	1 388
Serviceavtal	5 313	4 765
Förbrukningsmaterial	3 476	2 960
Reparationer	67 767	10 374
Planerat underhåll	188 888	22 375
El	159 482	209 849
Värme	326 713	310 527
Vatten	101 660	89 649
Renhållning	59 464	53 844
Fastighetsförsäkring	54 979	51 153
Samfällighetsavgift	90 307	304 354
Kabel-TV	44 873	42 657
Bredband	50 400	50 400
Fastighetsskatt	50 539	47 089
Summa	1 213 990	1 224 696

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Föreningskostnader	4 829	5 339
Styrelsekostnader	1 044	0
Ersättning till revisor	14 375	12 500
Förvaltningskostnader	40 574	37 543
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 313	0
Bankkostnader	3 565	3 764
Bostadsrätterna	5 090	5 170
Övriga externa kostnader	625	
Summa	71 415	64 316

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 097 042	31 097 042
Utgående anskaffningsvärden	31 097 042	31 097 042
Ingående avskrivningar	-6 625 849	-6 373 491
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-252 359	-252 359
Utgående avskrivningar	-6 878 208	-6 625 850
Redovisat värde	24 218 834	24 471 192
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 067 000	35 067 000
Mark	26 000 000	26 000 000
Summa taxeringsvärde	61 067 000	61 067 000

Kommentar till not

I redovisat värde vid årets slut ingår mark med 814 000 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 929	126 929
Utgående anskaffningsvärden	126 929	126 929
Ingående avskrivningar	-126 929	-126 929
Utgående avskrivningar	-126 929	-126 929
Redovisat värde	0	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Redovisat värde	2 800	2 800

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	5,08	2024-03-08	6 581 079	6 665 523
SBAB	5,26	2024-08-23	4 231 079	4 315 523
SBAB	4,66	2024-12-18	6 281 079	6 365 523
Kortfristig del			-253 332	-353 332
Summa			16 839 905	16 993 237

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 429 000	28 429 000
Summa ställda säkerheter	28 429 000	28 429 000

Underskrifter

Lund



Iskra Staneva
Styrelseordförande

Datum
2024-03-15



Sarah Törnqvist
Styrelseledamot

Datum
2024-03-15



Mikael Roos
Styrelseledamot

Datum
2024-03-15



Adam Nilsson
Styrelseledamot

Datum
2024-03-15



Hampus Londögård
Styrelseledamot

Datum 2024-03-15

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-03-24



Ronnie Nestor

FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf. Värpingehem Nr 2
Org. nr 716439-0671

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Värpingehem Nr 2 för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Dalby 2024-03-24



Ronnie Nestor