

Årsredovisning för
Brf Värpingehem Nr 2

716439-0671

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 som sträcker sig till 2048. Fastigheten är försäkrad via IF Skadeförsäkring, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter. Föreningen innehar marken 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 Garageföreningen
Adam Nilsson	
Hampus Londögård	

Suppleanter

Gerd Elliot
Lina Londögård

Revisor

Ronnie Nestor

Revisorssuppleant

Catarina Thonstedt

Valberedning

Anette Höstmark Roos

Möten och representation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 15 maj 2024.

Styrelsen har under året haft 8 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.

Lägenhetsfördelning:

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

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Föreningen har haft avtal med nedanstående leverantörer

Leverantör	Avtalstyp
Krafringen	El
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. rensning av hänggrännor, besiktning efter byte av radiatorventiler, besiktning av fjärrvärmeväxlare och hiss, brandskyddstillsyn. Föreningen har bytt fläkt till ventilationssystemet och fått 3 nya laddare installerade i garaget.

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.

Under 2024 bytte fyra 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 julgranständning på torget anordnades för de boende i Blå, Röda och Gröna gården samt HSB Värpinge. Detta blev mycket uppskattat.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 1 % from 1 januari 2024.

EW

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 089 622	2 068 909	1 799 040	1 799 039
Resultat efter finansiella poster	387	-179 564	2 000	383 714
Soliditet %	30,6	30,2	30,4	30
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	822	814	708	708
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92,2	92,6	93,4	94,7
Skuldsättning per m ²	6 625	6 625	6 685	6 903
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 625	6 625	6 685	6 903
Sparande per m ²	103	84	89	241
Energikostnad per m ²	242	231	240	211
Räntekänslighet %	8,1	8,1	9,4	9,8

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.

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	2 125 520	2 958 130	-179 564
Balanseras i ny räkning			-179 564	179 564
Användning		-188 888	188 888	
Årets resultat				387
Belopp vid årets utgång	2 669 042	1 936 632	2 967 454	387

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 967 454
Årets resultat	387
Summa	2 967 841
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	336 280
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-69 150
Balanseras i ny räkning	2 700 711
Summa	2 967 841

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 089 622	2 068 909
Övriga rörelseintäkter		176 596	164 629
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 266 218	2 233 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 090 113	-1 213 991
Övriga externa kostnader	4	-78 106	-71 415
Personalkostnader		-92 979	-87 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-252 359	-252 359
Summa rörelsekostnader		-1 513 557	-1 625 092
Rörelseresultat		752 661	608 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 907	7 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 181	-795 159
Summa finansiella poster		-752 274	-788 010
Resultat efter finansiella poster		387	-179 564
Resultat före skatt		387	-179 564
Årets resultat		387	-179 564

Balansräkning

Belopp i kr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	23 966 475	24 218 834
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 966 475	24 218 834

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar		23 969 275	24 221 634
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 006	0
Övriga fordringar		203 928	106 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 657	51 130
Summa kortfristiga fordringar		261 591	157 440

Kassa och bank

Kassa och bank		534 658	677 203
Summa kassa och bank		534 658	677 203

Summa omsättningstillgångar		796 249	834 643
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		24 765 524	25 056 277
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 669 042	2 669 042
Fond för yttre underhåll		1 936 632	2 125 520
Summa bundet eget kapital		4 605 674	4 794 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 967 454	2 958 130
Årets resultat		387	-179 564
Summa fritt eget kapital		2 967 841	2 778 566
Summa eget kapital		7 573 515	7 573 128
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	16 839 905
Övriga skulder		2 000	2 000
Summa långfristiga skulder		2 000	16 841 905
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 839 905	253 332
Leverantörsskulder		111 243	24 530
Övriga skulder		16 829	160 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 032	202 747
Summa kortfristiga skulder		17 190 009	641 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 765 524	25 056 277

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	387	-179 564
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	252 746	72 795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-105 482	53 512
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-36 477	-112 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 787	14 208
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-253 332	-153 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 332	-153 332
Årets kassaflöde	-142 545	-139 124
Likvida medel vid årets början	677 203	816 327
Likvida medel vid årets slut	534 658	677 203

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	2 089 620	2 068 909
Summa	2 089 620	2 068 909

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hissbesiktning	2 305	2 256
Brandskydd	3 638	3 606
Snöröjning	2 773	380
Gård	1 557	3 887
Serviceavtal	8 036	5 313
Förbrukningsmaterial	6 028	3 476
Reparationer	3 153	67 767
Planerat underhåll	69 150	188 888
El	151 280	159 482
Värme	347 303	326 713
Vatten	116 396	101 660
Renhållning	55 207	59 464
Fastighetsförsäkring	55 046	54 979
Samfällighetsavgift	118 284	90 307
Kabel-TV	48 297	44 873
Bredband	50 400	50 400
Fastighetsskatt	51 260	50 539
Summa	1 090 113	1 213 990

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Föreningskostnader	5 276	4 829
Styrelsekostnader	901	1 044
Ersättning till revisor	15 000	14 375
Förvaltningskostnader	41 854	40 574
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 591	1 313
Bankkostnader	3 314	3 565
Bostadsrätterna	5 170	5 090
Övriga externa kostnader	0	625
Summa	78 106	71 415

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 097 042	31 097 042
Utgående anskaffningsvärden	31 097 042	31 097 042
Ingående avskrivningar	-6 878 208	-6 625 849
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-252 359	-252 359
Utgående avskrivningar	-7 130 567	-6 878 208
Redovisat värde	23 966 475	24 218 834
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

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	3,25	2025-03-10	6 496 635	6 581 079
SBAB	3,37	2025-08-25	4 146 635	4 231 079
SBAB	3,24	2025-12-18	6 196 635	6 281 079
Kortfristig del			-16 839 905	-253 332
Summa			0	16 839 905

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristiga.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 429 000	28 429 000
Summa ställda säkerheter	28 429 000	28 429 000

Underskrifter

Lund

I. Staneva 2025-03-25 S. Törnqvist 2025-03-25

Iskra Staneva
Styrelseordförande

Datum

Sarah Törnqvist
Styrelseledamot

Datum

Mikael Roos

2025-03-25

Adam Nilsson

2025-03-25

Mikael Roos
Styrelseledamot

Datum

Adam Nilsson
Styrelseledamot

Datum

Hampus Londögar

2025-03-25

Hampus Londögar

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-04-01

Ronnie Nestor

Ronnie Nestor

- 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 2024.

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 2025-04-01



Ronnie Nestor