

Årsredovisning för  
**Brf Värpingehem Nr 1**

716439-0663

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Värpingehem Nr 1, 716439-0663, 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 2018-09-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Utrikesministerns Samfällighet som förvaltar garage (andel 27 %) och Statsministerns Samfällighet som förvaltar värme och vatten (andel 36 %).

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Statsministern 7	1992	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter i föreningens försäkring.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadens totalyta är 3 967 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet och 3967 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

I fastigheten finns även en gemensamhetslokal.

Föreningen har ingen underhållsplan.

#### Lägenheter

Föreningen har 47 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som flerbostadshus.

#### Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 st.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	11 st
3 rok	23 st
4 rok	13 st

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

#### Styrelsen

Jan Norén	Ordförande
Mikael Svensson	Ledamot
Bo Fält	Ledamot
Paula Nilsson	Ledamot
Fredrik Lundin	Ledamot

Peter Granquist	Suppleant
Christopher Spehar	Suppleant
Renja Persson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 11 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Valberedning  
Ellen Ljunggren Sammankallande  
Malin Andersson

Revisorer  
Ronnie Nestor, Nestor Konsult Ordinarie Extern  
Åke Turesson Suppleant Intern

Förvaltning  
Adbus Affärspartner AB har övergått till Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översyn och byte av termostater på grund av felaktigt kopplat samt att termostater är bytta till nya effektivare via Statsministerns Samfällighet.

Gården har behövt justera gångar samt plattsättningar efter många års förändring.

Ventilation har behövts servas upp samt renovering och reparation av hiss system.

#### Medlemsinformation

Årsavgifterna höjs med 5 % from 1 januari 2024.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 228 877	3 228 876	3 228 876	3 228 874
Resultat efter finansiella poster	-261 178	349 306	585 235	-264 524
Soliditet %	22,6	22,7	22	20
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	814	814	814	814
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	86,7	92,3	92,1	95,8
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	8 331	8 505	8 669	8 824
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	8 331	8 505	8 669	8 824
Sparande per m <sup>2</sup>	33	214		
Energikostnad per m <sup>2</sup>	257	252		
Räntekänslighet %	10,2	10,4		

### 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 m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

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

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

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

Energikostnad per m<sup>2</sup>

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

Pga ökande räntekostnader och större underhåll i form av byte av radiatorer gör att föreningen gör en förlust för 2023.

Därför har man tagit beslut om att höja årsavgifterna med 5 % from 1 januari 2024.

### 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	3 834 293	4 807 545	1 088 695	349 306
Balanseras i ny räkning			349 306	-349 306
Reservering		291 000	-291 000	
Årets resultat				-261 178
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 834 293</b>	<b>5 098 545</b>	<b>1 147 001</b>	<b>-261 178</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	1 438 001
Årets resultat	-261 178
<b>Summa</b>	<b>1 176 823</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-291 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>885 823</b>

24

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 228 877	3 228 876
Övriga rörelseintäkter	3	494 584	270 909
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 723 461</b>	<b>3 499 785</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 121 439	-1 981 185
Övriga externa kostnader	5	-91 009	-92 970
Personalkostnader		-65 266	-63 724
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-501 102	-501 101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 778 816</b>	<b>-2 638 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>944 645</b>	<b>860 805</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 327	6 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 231 150	-517 779
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 205 823</b>	<b>-511 499</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-261 178</b>	<b>349 306</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-261 178</b>	<b>349 306</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-261 178</b>	<b>349 306</b>

22

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	40 514 325	40 994 775
Inventarier, verktyg och installationer	7	147 999	168 650
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 662 324</b>	<b>41 163 425</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 665 824</b>	<b>41 166 925</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		87 742	91 270
Övriga fordringar		19 830	93 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 996	400 473
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>304 568</b>	<b>585 477</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 427 358	2 705 106
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 427 358</b>	<b>2 705 106</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 731 926</b>	<b>3 290 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 397 750</b>	<b>44 457 508</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 834 293	3 834 293
Fond för yttre underhåll		5 098 545	4 807 545
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 932 838</b>	<b>8 641 838</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 147 000	1 088 695
Årets resultat		-261 178	349 306
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>885 822</b>	<b>1 438 001</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 818 660</b>	<b>10 079 839</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 968 064	33 737 633
Övriga skulder		2 500	2 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 970 564</b>	<b>33 740 133</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 082 005	0
Leverantörsskulder		103 525	332 206
Övriga skulder		26 534	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 462	305 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 608 526</b>	<b>637 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 397 750</b>	<b>44 457 508</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	944 645	860 805
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	501 102	501 101
Erhållen ränta	25 327	6 280
Erhållen utdelning	-1 231 150	-517 779
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>239 924</b>	<b>850 407</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	223 922	70 411
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-54 030	50 389
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>409 816</b>	<b>971 207</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-687 564	-650 428
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-687 564</b>	<b>-650 428</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-277 748</b>	<b>320 779</b>
Likvida medel vid årets början	2 705 106	2 384 327
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 427 358</b>	<b>2 705 106</b>

## 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

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
<hr/>	
Inventarier, verktyg och installationer	10

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Årsavgifter	3 228 876	3 228 876
<b>Summa</b>	<b>3 228 876</b>	<b>3 228 876</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktslag</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Hyra garage/p-plats	129 000	141 600
Elintäkter	243 789	129 567
EI-bidrag	109 824	0
Övriga intäkter	11 971	52
<b>Summa</b>	<b>494 584</b>	<b>271 219</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Fastighetskötsel	92 456	65 092
Städning	13 839	54 466
Hissbesiktning	4 806	4 570
Snöröjning	5 842	9 302
Gård	57 218	30 321
Serviceavtal	10 061	9 466
Förbrukningsmaterial	2 094	2 586
Reparationer	28 351	10 621
Rep. hiss	19 602	18 641
Rep. entré	19 493	10 492
Rep. fastighet	10 202	7 847
Rep. VVS	6 138	1 950
Rep. ventilation	31 901	0
Rep. gård	16 500	11 006
Underhåll	21 211	0
El	348 963	372 271
Värme	511 377	486 042
Vatten	160 986	140 320
Renhållning	87 875	76 747
Fastighetsförsäkring	81 323	84 610
Samfällighetsavgift	326 040	340 628
Kabel-TV/bredband	189 278	171 614
Bredband	1 200	1 200
Fastighetsavgift	74 683	71 393
<b>Summa</b>	<b>2 121 439</b>	<b>1 981 185</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Föreningskostnader	3 738	9 803
Styrelsekostnader	0	2 490
Revisionsarvode	15 000	14 875
Förvaltningskostnader	64 830	58 692
Bankkostnader	1 491	1 249
Bostadsrätterna	5 950	5 860
<b>Summa</b>	<b>91 009</b>	<b>92 969</b>

EN

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 136 312	49 136 312
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>49 136 312</b>	<b>49 136 312</b>
Ingående avskrivningar	-8 141 537	-7 661 087
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-480 450	-480 450
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 621 987</b>	<b>-8 141 537</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>40 514 325</b>	<b>40 994 775</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	56 000 000	56 000 000
Mark	41 000 000	41 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>97 000 000</b>	<b>97 000 000</b>

### Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 1.091.388 kr.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 510	206 510
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>206 510</b>	<b>206 510</b>
Ingående avskrivningar	-37 860	-17 209
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-20 652	-20 651
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-58 512</b>	<b>-37 860</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>147 998</b>	<b>168 650</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	5,24	2024-01-16	6 919 005	6 969 005
SBAB	1,27	2026-01-12	7 455 628	7 943 192
SBAB	5,17	2024-03-14	5 242 502	5 292 502
SBAB	5,28	2024-02-09	6 438 934	6 488 934
SBAB	5,24	2024-01-16	6 994 000	7 044 000
Kortfristig del som förfaller inom ett år			-26 082 005	0
<b>Summa</b>			<b>6 968 064</b>	<b>33 737 633</b>

## Not 9 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	45 312 000	45 312 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 312 000</b>	<b>45 312 000</b>

## Underskrifter


Lund

  
Jan Norén  
Styrelseordförande

20240614  
Datum

  
Mikael Svensson  
Styrelseledamot

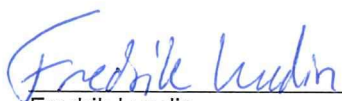
20240614  
Datum

  
Bo Fält  
Styrelseledamot

20240614  
Datum

  
Paula Nilsson  
Styrelseledamot


Datum

  
Fredrik Lundin  
Styrelseledamot

20240614  
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-07-29

  
Ronnie Nestor  
Nestor Kunsult

# FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

---

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Brf. Värpingehem Nr 1  
Org. nr 716439-0663

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Värpingehem Nr 1 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 2024-07-29



Ronnie Nestor

# FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

---

Till styrelsen för  
Brf. Värpingehem nr 1

## Brf. Värpingehem nr 1 - kommentarer vid revision av verksamhetsåret 2023.

1. Årets resultat uppgår till - 261 tkr mot föregående årsresultat som var 349 tkr. Intäkterna uppgår till 3 723 tkr. Årsavgifterna är oförändrade.  
  
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar har ökat från 2 137 tkr till 2 277 tkr. Detta beror huvudsakligen på ökade kostnader för reparation och underhåll.  
  
Föreningen har tagit beslut om att höja avgifterna med 5% fr o m 2024-01-01.  
  
Avskrivningarna uppgår till 501 tkr vilket är oförändrat.
2. Föreningens räntekostnader har ökat kraftigt och uppgår nu till 1 231 tkr (f å = 517). Genomsnittlig ränta har stigit till 3,68 % (f g år = 1,52 %.)  
  
Bankbehållningarna är totalt 2 427 tkr (f g år = 2 705 tkr).
3. Föreningen har efter årets resultat ett fritt eget kapital på 885 tkr vilket får anses vara betryggande. Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 291 tkr. Bundet eget kapital uppgår till 8 932 tkr.
4. Föreningens fastighet är bokförd 40 514 tkr medan de totala lånen uppgår till 33 050 tkr. Omläggning av lånen kommer att ske under år 2024. Årets amortering uppgick till 687 tkr. Fastighetsinteckningar uppgår till 45 312 tkr. Taxeringsvärdet är 97 000 tkr.

Dalby 2024-07-29



Ronnie Nestor