

**Årsredovisning för**  
**Brf Värpingehem Nr 1**

716439-0663

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

|                        |    |
|------------------------|----|
| 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 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 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 innehåller 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 en underhållsplan som sträcker sig till 2055.

#### 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 överlåtelse skett.

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

#### Styrelsen

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Elisabeth Marcusson | Ordförande |
| Mikael Svensson     | Ledamot    |
| Bo Fält             | Ledamot    |
| Paula Nilsson       | Ledamot    |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Peter Granquist    | Suppleant          |
| Fredrik Lundin     | Suppleant          |
| Renja Persson      | Suppleant          |
| Christopher Spehar | Suppleant, flyttat |

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-21.

Valberedning  
Camilla Celander Ivarsson      Sammankallande  
Jonathan Ekstrand

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

Förvaltning  
Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nya styrelsen från årsstämman, har under hösten arbetat med budget och underhållsplan för att få en ekonomi i balans. Ett lån har tecknats om till lägre ränta, vilket förväntas förbättra föreningens ekonomi. Därtill har föreningen sänkt amorteringarna på befintliga lån. Under 2024 genomfördes inga större underhållsarbeten på fastigheten förutom att översyn av värmesystemet med byte av termostater i lägenheterna. Arbetet utfördes i värmeföreningens regi.

#### Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 5 % from 1 januari 2024.

#### Flerårsöversikt

|                                                           | 2024      | 2023      | 2022      | Belopp i kr<br>2021 |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                           | 3 390 260 | 3 228 877 | 3 228 876 | 3 228 876           |
| Resultat efter finansiella poster                         | 30 778    | -261 178  | 349 306   | 585 235             |
| Soliditet %                                               | 23        | 22,6      | 22,7      | 22                  |
| Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt     | 855       | 814       | 814       | 814                 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %          | 89,6      | 86,7      | 92,3      | 92,1                |
| Skuldsättning per m <sup>2</sup>                          | 8 150     | 8 331     | 8 505     | 8 669               |
| Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt | 8 150     | 8 331     | 8 505     | 8 669               |
| Sparande per m <sup>2</sup>                               | 141       | 33        | 214       |                     |
| Energikostnad per m <sup>2</sup>                          | 250       | 257       | 252       |                     |
| Räntekänslighet %                                         | 9,5       | 10,2      | 10,4      |                     |

22

### 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.

### Förändringar i eget kapital

|                                | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Fond för yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 3 834 293                    | 5 098 545                           | 1 147 000                      | -261 178              |
| Balanseras i ny räkning        |                              |                                     | -261 178                       | 261 178               |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | 30 778                |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>3 834 293</b>             | <b>5 098 545</b>                    | <b>885 822</b>                 | <b>30 778</b>         |

### Kommentar

Föreningen har under året ändrat princip för när avsättningen till underhållsfonden bokförs. Tidigare har årets avsättning bokats i eget kapital samma år som avsättningen sker, men från och med 2024 och framöver sker så först året efter när stämman så har beslutat. Detta innebär att någon avsättning till fonden inte har bokförts 2024.

## Resultatdisposition

|                                                                  | Belopp i kr    |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>           |                |
| Balanserat resultat                                              | 885 822        |
| Årets resultat                                                   | 30 778         |
| <b>Summa</b>                                                     | <b>916 600</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> |                |
| Avsättning till fond för yttre underhåll                         | 796 000        |
| Balanseras i ny räkning                                          | 120 600        |
| <b>Summa</b>                                                     | <b>916 600</b> |

Ru

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |     |                            |                            |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 3 390 260                  | 3 228 877                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3   | 391 429                    | 494 584                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>3 781 689</b>           | <b>3 723 461</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                                             | 4   | -1 766 651                 | -2 121 439                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | 5   | -101 973                   | -91 009                    |
| Personalkostnader                                                           |     | -66 331                    | -65 266                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -501 101                   | -501 102                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-2 436 056</b>          | <b>-2 778 816</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>1 345 633</b>           | <b>944 645</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                            |                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 31 336                     | 25 327                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -1 346 191                 | -1 231 150                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-1 314 855</b>          | <b>-1 205 823</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>30 778</b>              | <b>-261 178</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>30 778</b>              | <b>-261 178</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>30 778</b>              | <b>-261 178</b>            |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                 | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                           |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                     |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                                          | 6   | 40 033 875        | 40 514 325        |
| Inventarier, verktyg och installationer                     | 7   | 127 348           | 147 999           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>               |     | <b>40 161 223</b> | <b>40 662 324</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>40 164 723</b> | <b>40 665 824</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                              |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                              |     | 68 725            | 87 742            |
| Övriga fordringar                                           |     | 19 802            | 19 830            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                |     | 836 046           | 196 996           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                        |     | <b>924 573</b>    | <b>304 568</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                       |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                              |     | 1 807 405         | 2 427 358         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                 |     | <b>1 807 405</b>  | <b>2 427 358</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          |     | <b>2 731 978</b>  | <b>2 731 926</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                     |     | <b>42 896 701</b> | <b>43 397 750</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <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         | 5 098 545         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>8 932 838</b>  | <b>8 932 838</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 885 822           | 1 147 000         |
| Årets resultat                               |     | 30 778            | -261 178          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>916 600</b>    | <b>885 822</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>9 849 438</b>  | <b>9 818 660</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 12 120 368        | 6 968 064         |
| Övriga skulder                               |     | 2 500             | 2 500             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 122 868</b> | <b>6 970 564</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 20 211 657        | 26 082 005        |
| Leverantörsskulder                           |     | 318 004           | 103 525           |
| Skatteskulder                                |     | 1 392             | 0                 |
| Övriga skulder                               |     | 0                 | 26 534            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 393 342           | 396 462           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>20 924 395</b> | <b>26 608 526</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>42 896 701</b> | <b>43 397 750</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 345 633         | 944 645           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>                       |                   |                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar                                                    | 501 102           | 501 102           |
| Erhållen ränta                                                                      | 31 336            | 25 327            |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 346 191        | -1 231 150        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>531 880</b>    | <b>239 924</b>    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                                     | -620 005          | 223 922           |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder                                        | 186 216           | -54 030           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>98 091</b>     | <b>409 816</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                   |
| Amortering av skuld                                                                 | -718 044          | -687 564          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-718 044</b>   | <b>-687 564</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-619 953</b>   | <b>-277 748</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 2 427 358         | 2 705 106         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 807 405</b>  | <b>2 427 358</b>  |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

| Avskrivningar                           | År  |
|-----------------------------------------|-----|
| Byggnader                               | 100 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10  |

### Not 2 Nettoomsättning

|              | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Årsavgifter  | 3 390 260                  | 3 228 876                  |
| <b>Summa</b> | <b>3 390 260</b>           | <b>3 228 876</b>           |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

| Intäktslag          | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hyra garage/p-plats | 120 200                    | 129 000                    |
| Elintäkter          | 260 397                    | 243 789                    |
| Elbidrag            | 0                          | 109 824                    |
| Övriga intäkter     | 10 832                     | 11 971                     |

## Not 4 Driftskostnader

|                      | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fastighetsskötsel    | 60 000                     | 92 456                     |
| Städning             | 57 523                     | 13 839                     |
| Hissbesiktning       | 5 189                      | 4 806                      |
| Snöröjning           | 43 401                     | 5 842                      |
| Gård                 | 17 134                     | 57 218                     |
| Serviceavtal         | 12 536                     | 10 061                     |
| Förbrukningsmaterial | 892                        | 2 094                      |
| Reparationer         | 61 487                     | 28 351                     |
| Rep. hiss            | 35 775                     | 19 602                     |
| Rep. entré           | 5 452                      | 19 493                     |
| Rep. fastighet       | 31 656                     | 10 202                     |
| Rep. VVS             | 31 594                     | 6 138                      |
| Rep. ventilation     | 0                          | 31 901                     |
| Rep. gård            | 9 346                      | 16 500                     |
| Underhåll            | 29 026                     | 21 211                     |
| El                   | 266 386                    | 348 963                    |
| Värme                | 543 605                    | 511 377                    |
| Vatten               | 182 185                    | 160 986                    |
| Renhållning          | 82 212                     | 87 875                     |
| Fastighetsförsäkring | 97 812                     | 81 323                     |
| Samfällighetsavgift  | -83 344                    | 326 040                    |
| Kabel-TV/bredband    | 198 974                    | 189 278                    |
| Bredband             | 1 200                      | 1 200                      |
| Fastighetsavgift     | 76 610                     | 74 683                     |
| <b>Summa</b>         | <b>1 766 651</b>           | <b>2 121 439</b>           |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                     | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kontorsmaterial                     | 1 250                      | 0                          |
| Föreningskostnader                  | 0                          | 3 738                      |
| Styrelsekostnader                   | 1 600                      | 0                          |
| Revisionsarvode                     | 17 250                     | 15 000                     |
| Förvaltningskostnader               | 68 320                     | 64 830                     |
| Överlåtelse & pantsättningsavgifter | 5 562                      | 0                          |
| Bankkostnader                       | 1 522                      | 1 491                      |
| Övriga externa kostnader            | 519                        | 0                          |
| Bostadsrätterna                     | 5 950                      | 5 950                      |
| <b>Summa</b>                        | <b>101 973</b>             | <b>91 009</b>              |

QW

## Not 6 Byggnader och mark

|                                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 49 136 312        | 49 136 312        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>49 136 312</b> | <b>49 136 312</b> |
| Ingående avskrivningar               | -8 621 987        | -8 141 537        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -480 450          | -480 450          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-9 102 437</b> | <b>-8 621 987</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>40 033 875</b> | <b>40 514 325</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

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 206 510        | 206 510        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>206 510</b> | <b>206 510</b> |
| Ingående avskrivningar               | -58 511        | -37 860        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                |                |
| Årets avskrivningar                  | -20 651        | -20 652        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-79 162</b> | <b>-58 512</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>127 348</b> | <b>147 998</b> |

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långivare                                 | Räntesats % | Datum för ränteändring | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------|-------------|------------------------|-------------------|------------------|
| SBAB                                      | 4,32        | 2025-01-16             | 6 869 005         | 6 919 005        |
| SBAB                                      | 1,27        | 2026-01-12             | 6 927 866         | 7 455 628        |
| SBAB                                      | 4,48        |                        | 9 718             | 5 242 502        |
| SBAB                                      | 4,03        | 2025-02-10             | 6 388 934         | 6 438 934        |
| SBAB                                      | 4,32        | 2025-01-16             | 6 944 000         | 6 994 000        |
| SEB                                       | 2,78        | 2026-12-28             | 5 192 502         | 0                |
| Kortfristig del som förfaller inom ett år |             |                        | -20 211 657       | -26 082 005      |
| <b>Summa</b>                              |             |                        | <b>12 120 368</b> | <b>6 968 064</b> |

### Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristig skuld.

## Not 9 Ställda säkerheter

|                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 45 312 000        | 45 312 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>45 312 000</b> | <b>45 312 000</b> |

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 planeras följande underhåll: översyn av balkongdörrar på plan 1, ommålning av trädetaljer vid entrédörrar samt i ett trapphus. Därutöver görs indragning av fiber, vilket kommer leda till lägre kostnad för föreningen som idag har avtal med Tele2 för telefoni, TV och bredband.

## Underskrifter

Lund

|                                                                                                                                 |                     |                                                                                                                           |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <br>Elisabeth Marcusson<br>Styrelseordförande | 2025-04-23<br>Datum | <br>Mikael Svensson<br>Styrelseledamot | 2025-04-23<br>Datum |
| <br>Bo Fält<br>Styrelseledamot               | 2025-04-23<br>Datum | <br>Paula Nilsson<br>Styrelseledamot  | 2025-04-23<br>Datum |

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-28

  
Ronnie Nestor



- 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 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 2025-04-28

Ronnie Nestor



# FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

Till styrelsen för  
Brf. Värpingehem nr 1

## Brf. Värpingehem nr 1 - kommentarer vid revision av verksamhetsåret 2024.

1. Årets resultat uppgår till 30 tkr mot föregående årsresultat som var - 261 tkr. Intäkterna uppgår till 3 781 tkr. Årsavgifterna har höjts med 5%.  
  
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar har minskat från 2 277 tkr till 1 935 tkr. Detta beror huvudsakligen på kraftigt minskade kostnader avseende samfällighetsavgift.  
  
Avskrivningarna uppgår till 501 tkr vilket är oförändrat.
2. Föreningens räntekostnader har ökat och uppgår nu till 1 346 tkr (f å = 1 231 tkr). Genomsnittlig ränta har stigit till 4,12 % (f g år = 3,68 %).  
  
Bankbehållningarna är totalt 1 807 tkr (f g år = 2 427 tkr).
3. Föreningen har efter årets resultat ett fritt eget kapital på 916 tkr vilket får anses vara betryggande. Avsättning till fond för yttre underhåll kommer att göras med 796 tkr. Bundet eget kapital uppgår till 8 932 tkr.
4. Föreningens fastighet är bokförd 40 033 tkr medan de totala lånen uppgår till 32 332 tkr. Årets amortering uppgick till 718 tkr. Fastighetsinteckningar uppgår till 45 312 tkr. Taxeringsvärdet är 97 000 tkr.
5. Underhållsplan har upprättats under året. Inga större underhållsarbeten har gjorts under året.

Dalby 2025-04-28



Ronnie Nestor

