

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 innehåser 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 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 ² upplåten med bostadsrätt	855	814	814	814
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	89,6	86,7	92,3	92,1
Skuldsättning per m ²	8 150	8 331	8 505	8 669
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 150	8 331	8 505	8 669
Sparande per m ²	141	33	214	
Energikostnad per m ²	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 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	3 834 293	5 098 545	1 147 000	-261 178
Balanseras i ny räkning			-261 178	261 178
Årets resultat				30 778
Belopp vid årets utgång	3 834 293	5 098 545	885 822	30 778

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
Summa	916 600
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	796 000
Balanseras i ny räkning	120 600
Summa	916 600

Ru

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 390 260	3 228 877
Övriga rörelseintäkter	3	391 429	494 584
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 781 689	3 723 461
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-2 436 056	-2 778 816
Rörelseresultat		1 345 633	944 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 336	25 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 346 191	-1 231 150
Summa finansiella poster		-1 314 855	-1 205 823
Resultat efter finansiella poster		30 778	-261 178
Resultat före skatt		30 778	-261 178
Årets resultat		30 778	-261 178

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 033 875	40 514 325
Inventarier, verktyg och installationer	7	127 348	147 999
Summa materiella anläggningstillgångar		40 161 223	40 662 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		40 164 723	40 665 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		68 725	87 742
Övriga fordringar		19 802	19 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		836 046	196 996
Summa kortfristiga fordringar		924 573	304 568
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 807 405	2 427 358
Summa kassa och bank		1 807 405	2 427 358
Summa omsättningstillgångar		2 731 978	2 731 926
SUMMA TILLGÅNGAR		42 896 701	43 397 750

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 834 293	3 834 293
Fond för yttre underhåll		5 098 545	5 098 545
Summa bundet eget kapital		8 932 838	8 932 838
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		885 822	1 147 000
Årets resultat		30 778	-261 178
Summa fritt eget kapital		916 600	885 822
Summa eget kapital		9 849 438	9 818 660
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 120 368	6 968 064
Övriga skulder		2 500	2 500
Summa långfristiga skulder		12 122 868	6 970 564
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		20 924 395	26 608 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 896 701	43 397 750

Kassaflödesanalys

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

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
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 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
Summa	1 766 651	2 121 439

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 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
Summa	101 973	91 009

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 136 312	49 136 312
Utgående anskaffningsvärden	49 136 312	49 136 312
Ingående avskrivningar	-8 621 987	-8 141 537
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-480 450	-480 450
Utgående avskrivningar	-9 102 437	-8 621 987
Redovisat värde	40 033 875	40 514 325
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 000 000	56 000 000
Mark	41 000 000	41 000 000
Summa taxeringsvärde	97 000 000	97 000 000

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
Utgående anskaffningsvärden	206 510	206 510
Ingående avskrivningar	-58 511	-37 860
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-20 651	-20 652
Utgående avskrivningar	-79 162	-58 512
Redovisat värde	127 348	147 998

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
Summa			12 120 368	6 968 064

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
Summa ställda säkerheter	45 312 000	45 312 000

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

 Elisabeth Marcusson Styrelseordförande	2025-04-23 Datum	 Mikael Svensson Styrelseledamot	2025-04-23 Datum
 Bo Fält Styrelseledamot	2025-04-23 Datum	 Paula Nilsson Styrelseledamot	2025-04-23 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

