

Årsredovisning för
Brf Värpingehem Nr 1

716439-0663

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Utrikesministrernas Samfällighet som förvaltar garage (andel 27 %) och Statsministrernas 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 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 6 överlåtelse skett.

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

Styrelsen

Elisabeth Marcusson	Ordförande
Fredrik Lundin	Ledamot
Bo Fält	Ledamot
Paula Nilsson	Ledamot
Renja Persson	Ledamot

Peter Granquist	Suppleant
Jonathan Ekstrand	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 11 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Valberedning

Camilla Celandér Ivarsson Sammanställande
Alexander Flodmark

Revisorer

Ronnie Nestor, Nestor Konsult Ordinarie Extern

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har obligatorisk ventilationskontroll genomförts. Ett fastighetsnät för fiber har installerats. Föreningen lämnar därmed föråldrad teknik för TV och internet. Mindre målningsarbeten har utförts i ett trapphus samt vid entrédörrar.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 1 januari 2025.
Årsavgifterna kommer höjas med 7 % från 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 559 728	3 390 260	3 228 877	3 228 876
Resultat efter finansiella poster	-62 015	30 778	-261 178	349 306
Soliditet %	23,1	23	22,6	22,7
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	897	855	814	814
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	90,3	89,6	86,7	92,3
Skuldsättning per m ²	7 988	8 150	8 331	8 505
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	7 988	8 150	8 331	8 505
Sparande per m ²	113	141	33	214
Energikostnad per m ²	319	250	257	252
Räntekänslighet %	8,9	9,5	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 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

Underhållskostnader i Statsministerns Samfällighet gör att bostadsrättsföreningen gör ett minus resultat för 2025. Föreningen har kunnat betala underhållet med egna pengar och kommer inte påverka föreningens lånesituation.

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	885 822	30 778
Balanseras i ny räkning			30 778	-30 778
Avsättning		796 000	-796 000	
Årets resultat				-62 015
Belopp vid årets utgång	3 834 293	5 894 545	120 600	-62 015

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	120 600
Årets resultat	-62 015
Summa	58 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	203 000
Balanseras i ny räkning	-144 415
Summa	58 585

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 559 728	3 390 260
Övriga rörelseintäkter	3	381 013	391 429
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 940 741	3 781 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 405 636	-1 766 651
Övriga externa kostnader	5	-119 433	-101 973
Personalkostnader		-98 797	-66 331
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-501 101	-501 101
Summa rörelsekostnader		-3 124 967	-2 436 056
Rörelseresultat		815 774	1 345 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 933	31 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-895 722	-1 346 191
Summa finansiella poster		-877 789	-1 314 855
Resultat efter finansiella poster		-62 015	30 778
Resultat före skatt		-62 015	30 778
Årets resultat		-62 015	30 778

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	39 553 425	40 033 875
Inventarier, verktyg och installationer	7	491 832	127 348
Summa materiella anläggningstillgångar		40 045 257	40 161 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		40 048 757	40 164 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		80 510	68 725
Övriga fordringar		20 079	19 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		507 130	836 046
Summa kortfristiga fordringar		607 719	924 573
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 669 023	1 807 405
Summa kassa och bank		1 669 023	1 807 405
Summa omsättningstillgångar		2 276 742	2 731 978
SUMMA TILLGÅNGAR		42 325 499	42 896 701

6/12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 834 293	3 834 293
Fond för yttre underhåll		5 894 545	5 098 545
Summa bundet eget kapital		9 728 838	8 932 838
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		120 600	885 822
Årets resultat		-62 015	30 778
Summa fritt eget kapital		58 585	916 600
Summa eget kapital		9 787 423	9 849 438
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 664 525	12 120 368
Övriga skulder		3 500	2 500
Summa långfristiga skulder		19 668 025	12 122 868
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 024 007	20 211 657
Leverantörsskulder		324 083	318 004
Skatteskulder		5 810	1 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 151	393 342
Summa kortfristiga skulder		12 870 051	20 924 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 325 499	42 896 701

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	815 774	1 345 633
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	501 101	501 102
Erhållen ränta	17 933	31 336
Erlagd ränta	-895 722	-1 346 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	439 086	531 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	168 599	-620 005
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	134 306	186 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	741 991	98 091
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-385 135	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-385 135	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-643 493	-718 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-643 493	-718 044
Årets kassaflöde	-286 637	-619 953
Likvida medel vid årets början	1 807 405	2 427 358
Likvida medel vid årets slut	1 520 768	1 807 405

pu

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>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	3 559 728	3 390 260
Summa	3 559 728	3 390 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Hyra garage/p-plats	123 900	120 200
Elintäkter	233 038	260 397
Övriga intäkter	24 075	10 832
Summa	381 013	391 429

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Fastighetsskötsel	131 608	60 000
Städning	0	57 523
OVK	59 326	0
Hissbesiktning	7 885	5 189
Snöröjning	2 628	43 401
Gård	18 904	17 134
Serviceavtal	33 950	12 536
Förbrukningsmaterial	0	892
Reparationer	79 676	61 487
Rep. hiss	31 644	35 775
Rep. entré	44 934	5 452
Rep. fastighet	1 188	31 656
Rep. VVS	22 346	31 594
Rep. ventilation	8 618	0
Rep. gård	7 210	9 346
Underhåll	9 591	29 026
El	390 376	266 386
Värme	544 699	543 605
Vatten	329 796	182 185
Renhållning	77 084	82 212
Fastighetsförsäkring	75 228	97 812
Samfällighetsavgift	265 645	-83 344
Kabel-TV/bredband	181 165	198 974
Bredband	1 107	1 200
Fastighetsavgift	81 028	76 610
Summa	2 405 636	1 766 651

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Kontorsmaterial	5 449	1 250
Föreningskostnader	824	0
Styrelsekostnader	800	1 600
Revisionsarvode	14 000	17 250
Förvaltningskostnader	73 812	68 320
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	12 921	5 562
Övriga externa kostnader	2 600	0
Bankkostnader	3 018	1 522
Övriga externa kostnader	59	519
Bostadsrätterna	5 950	5 950
Summa	119 433	101 973

PN

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 136 311	49 136 312
Utgående anskaffningsvärden	49 136 311	49 136 312
Ingående avskrivningar	-9 102 437	-8 621 987
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-480 450	-480 450
Utgående avskrivningar	-9 582 887	-9 102 437
Redovisat värde	39 553 424	40 033 875
Taxeringsvärde		
Byggnader	69 407 000	56 000 000
Mark	36 000 000	41 000 000
Summa taxeringsvärde	105 407 000	97 000 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 1.091.388 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 510	206 510
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	385 135	
Utgående anskaffningsvärden	591 645	206 510
Ingående avskrivningar	-79 162	-58 511
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-20 651	-20 651
Utgående avskrivningar	-99 813	-79 162
Redovisat värde	491 832	127 348

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	2,95	2029-01-17	6 356 591	6 869 005
SBAB	2,54	2026-10-16	6 869 005	6 927 866
SBAB			0	9 718
SBAB			0	6 388 934
SBAB	2,67	2028-09-13	6 944 000	6 944 000
SEB	2,78	2026-12-28	5 155 002	5 192 502
SEB	2,96	2028-05-28	6 363 934	0
Kortfristig del som förfaller inom ett år			-12 024 007	-20 211 657
Summa			19 664 525	12 120 368

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	45 312 000	45 312 000
Summa ställda säkerheter	45 312 000	45 312 000

Underskrifter

Lund


Elisabeth Marcusson
Styrelseordförande
15/4-26
Datum


Fredrik Lundin
Styrelseledamot
15/4-26
Datum


Bo Fält
Styrelseledamot
15/4-26
Datum


Paula Nilsson
Styrelseledamot
15/4-26
Datum


Renja Persson
Styrelseledamot
15/4-26
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

16/4 2026


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 2025.

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 2026-04-16



Ronnie Nestor

FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

Till styrelsen för
Brf. Värpingehem nr 1

Brf. Värpingehem nr 1 - kommentarer vid revision av verksamhetsåret 2025.

1. Årets resultat uppgår till - 62 tkr mot föregående årsresultat som var + 30 tkr. Intäkterna uppgår till 3 940 tkr. Årsavgifterna har höjts med 5%.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar har ökat från 2 277 tkr till 2 624 tkr. Detta beror i stort på kraftigt ökad kostnad avseende samfällighetsavgift. Uppgick till 265 tkr kontra f g års 83 tkr.

Avskrivningarna uppgår till 501 tkr vilket är oförändrat.
2. Föreningens räntekostnader har minskat kraftigt och uppgår nu till 895 tkr (f å = 1 346 tkr). Genomsnittlig ränta har sjunkit till 2,79 % (f g år = 4,12 %).

Bankbehållningarna är totalt 1 669 tkr (f g år = 1 807 tkr).
3. Föreningen har efter årets resultat ett fritt eget kapital på 58 tkr. Avsättning till fond för yttre underhåll kommer att göras med 203 tkr. Bundet eget kapital uppgår till 9 728 tkr.
4. Föreningens fastighet är bokförd 39 553 tkr medan de totala lånen uppgår till 31 688 tkr. Årets amortering uppgick till 639 tkr. Fastighetsinteckningar uppgår till 45 312 tkr. Taxeringsvärdet är 105 407 000 tkr.

Dalby 2026-04-16



Ronnie Nestor

