



# ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr 2

Org nr 716439-0671

## Förändring i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 2 668 042            | 1 000                   | 1 087 725               | 2 649 012              | 490 156           | 6 895 935 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |           |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | 490 156                | -490 156          | 0         |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 394 000                 | -394 000               |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -108 944                | 108 944                |                   | 0         |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 378 413           | 378 413   |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 2 668 042            | 1 000                   | 1 372 781               | 2 854 112              | 378 413           | 7 274 348 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 3 139 168        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -394 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 108 944          |
| Årets resultat                                                                               | 378 413          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>3 232 525</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 3 232 525 |
|-------------------------|-----------|

| Resultaträkning                                   | 2019-01-01<br>2019-12-31 |                   | 2018-01-01<br>2018-12-31 |                   |
|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
|                                                   |                          |                   |                          |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |                          |                   |                          |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 2                    | 1 928 814         |                          | 2 086 634         |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3                    | 3 400             |                          | 3 718             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |                          | <b>1 932 214</b>  |                          | <b>2 090 352</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |                          |                   |                          |                   |
| Driftskostnader                                   | Not 4                    | -960 161          |                          | -1 003 978        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5                    | -3 210            |                          | -36 697           |
| Personalkostnader och arvode                      | Not 6                    | -97 993           |                          | -110 420          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7                    | -269 115          |                          | -269 115          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |                          | <b>-1 330 479</b> |                          | <b>-1 420 210</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |                          | <b>601 735</b>    |                          | <b>670 142</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |                          |                   |                          |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |                          | 797               |                          | 2 295             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |                          | -224 119          |                          | -182 281          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |                          | <b>-223 322</b>   |                          | <b>-179 986</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |                          | <b>378 413</b>    |                          | <b>490 156</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |                          | <b>378 413</b>    |                          | <b>490 156</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                             |                          | <b>378 413</b>    |                          | <b>490 156</b>    |

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | <u>25 241 425</u> | <u>25 506 940</u> |
|       | 25 241 425        | 25 506 940        |

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |              |              |
|-------|--------------|--------------|
| Not 9 | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
|       | 2 800        | 2 800        |

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>25 244 225</u> | <u>25 509 740</u> |
|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Not 10 | 133 980 | 110 545 |
|--------|---------|---------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Not 11 | <u>144 727</u> | <u>149 331</u> |
|--------|----------------|----------------|

*Summa kortfristiga fordringar*

|                |                |
|----------------|----------------|
| <u>278 707</u> | <u>259 876</u> |
|----------------|----------------|

*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Not 12 | <u>572 360</u> | <u>538 175</u> |
|--------|----------------|----------------|

*Summa kassa och bank*

|                |                |
|----------------|----------------|
| <u>572 360</u> | <u>538 175</u> |
|----------------|----------------|

**Summa omsättningstillgångar**

|                |                |
|----------------|----------------|
| <u>851 067</u> | <u>798 051</u> |
|----------------|----------------|

**Summa tillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>26 095 292</u> | <u>26 307 791</u> |
|-------------------|-------------------|

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 669 042

2 669 042

Fond för yttre underhåll

1 372 781

1 087 725

**Summa bundet eget kapital**

4 041 823

3 756 767

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 854 112

2 649 012

Årets resultat

378 413

490 156

**Summa fritt eget kapital**

3 232 525

3 139 168

**Summa eget kapital**

Not 13

7 274 348

6 895 935

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

18 053 233

18 906 565

**Summa långfristiga skulder**

18 053 233

18 906 565

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

553 332

253 332

Leverantörsskulder

52 407

41 536

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

17 995

8 640

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

143 977

201 783

**Summa kortfristiga skulder**

767 711

505 291

**Summa skulder**

18 820 944

19 411 856

**Summa eget kapital och skulder**

26 095 292

26 307 791



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                               | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                          | 1 849 014                | 1 998 936                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser             | 79 800                   | 80 800                   |
|       | Hysesintäkt övrigt                            | 0                        | 3 800                    |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter    | 0                        | 3 098                    |
|       |                                               | <b>1 928 814</b>         | <b>2 086 634</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                        |                          |                          |
|       | Övrigt: lokalhyra, fjärrkontroll              | 3 400                    | 3 718                    |
| Not 4 | Driftskostnader                               |                          |                          |
|       | Reparationer                                  | -92 828                  | -57 405                  |
|       | El                                            | -109 029                 | -109 257                 |
|       | Uppvärmning                                   | -293 648                 | -299 268                 |
|       | Vatten                                        | -81 592                  | -80 600                  |
|       | Renhållning                                   | -51 790                  | -51 201                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                      | -89 444                  | -88 718                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård               | -59 722                  | -54 190                  |
|       | Försäkringar                                  | -20 762                  | -20 401                  |
|       | Fastighetsskatt                               | -47 552                  | -46 312                  |
|       | Periodiskt underhåll                          | -108 944                 | -196 625                 |
|       | Övriga driftskostnader                        | -4 850                   | 0                        |
|       |                                               | <b>-960 161</b>          | <b>-1 003 978</b>        |
|       | Specifikation till periodiskt underhåll       |                          |                          |
|       | Utbyte av porttelefon                         | -108 944                 | -196 625                 |
|       |                                               | <b>-108 944</b>          | <b>-196 625</b>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                      |                          |                          |
|       | Externt revisionsarvode                       | -13 125                  | -12 250                  |
|       | Förvaltningskostnader                         | -1 895                   | -5 512                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -180                     | -180                     |
|       | Konsulter                                     | -8 260                   | -45                      |
|       | Samfällighets- och gemensamanläggning         | 20 250                   | -18 710                  |
|       |                                               | <b>-3 210</b>            | <b>-36 697</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                             |                          |                          |
|       | Medelantal anställda                          | 0                        | 0                        |
|       | Arvode till styrelsen                         | -45 519                  | -44 125                  |
|       | Löner för anställda                           | -14 000                  | -39 500                  |
|       | Övriga arvoden                                | -14 900                  | 0                        |
|       | Revisionsarvode                               | -338                     | -332                     |
|       | Sociala avgifter                              | -23 237                  | -26 463                  |
|       |                                               | <b>-97 993</b>           | <b>-110 420</b>          |
| Not 7 | Avskrivningar                                 |                          |                          |
|       | Byggnader                                     | -269 115                 | -269 115                 |
|       |                                               | <b>-269 115</b>          | <b>-269 115</b>          |



| Not 8                                           |         | Byggnader och mark |            | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------|--------------------|------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden                 |         |                    |            |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            |         |                    |            | 30 283 042 | 30 283 042 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 |         |                    |            | 814 000    | 814 000    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        |         |                    |            | 31 097 042 | 31 097 042 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan          |         |                    |            |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                |         |                    |            | -5 586 502 | -5 320 987 |
| Årets avskrivningar byggnader                   |         |                    |            | -269 115   | -269 115   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan |         |                    |            | -5 855 617 | -5 590 102 |
| Utgående bokfört värde                          |         |                    |            | 25 241 425 | 25 506 940 |
| Bokförda värden byggnader                       |         |                    |            | 24 427 425 | 24 692 940 |
| Bokförda värden mark                            |         |                    |            | 814 000    | 814 000    |
| Fastighetsbeteckning:                           |         | Statsministern 6   |            |            |            |
| Taxeringsvärde                                  | Värdeår | Byggnad            | Mark       | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder småhus                                 | 1991    | 25 000 000         | 17 600 000 | 42 600 000 | 40 800 000 |
|                                                 |         | 25 000 000         | 17 600 000 | 42 600 000 | 40 800 000 |

| Not 9     |  | Andra långfristiga värdepappersinnehav |  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------|--|----------------------------------------|--|------------|------------|
| Insatslån |  |                                        |  | 2 800      | 2 800      |
|           |  |                                        |  | 2 800      | 2 800      |

| Not 10                                                |  | Övriga fordringar |  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--|-------------------|--|------------|------------|
| Skattekonto                                           |  |                   |  | 20 381     | 20 378     |
| Skattefordran                                         |  |                   |  | 14 909     | 16 149     |
| Fordringar på Statsministern och Utrikesministern     |  |                   |  | 98 690     | 74 018     |
| Statsministern: 59 374 kr, Utrikesministern 39 316 kr |  |                   |  | 133 980    | 110 545    |

| Not 11                                                        |  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|------------|------------|
| Förutbetald försäkring                                        |  |                                              |  | 4 765      | 4 629      |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                             |  |                                              |  | 18 362     | 18 178     |
| Förutbetald värme 2020, fordran på Statsministern för el 2019 |  |                                              |  | 121 600    | 126 524    |
|                                                               |  |                                              |  | 144 727    | 149 331    |

**Not 12 Kassa och bank**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Brf-konto SBAB        | 232 823        | 232 026        |
| Transaktionskonto SEB | 339 537        | 306 149        |
|                       | <b>572 360</b> | <b>538 175</b> |

**Not 13 Eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 2 668 042            | 1 000                   | 1 087 725               | 2 649 012              | 490 156        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 490 156                | -490 156       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 394 000                 | -394 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -108 944                | 108 944                |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 378 413        |
| Belopp vid årets utgång                                               | <b>2 668 042</b>     | <b>1 000</b>            | <b>1 372 781</b>        | <b>2 854 112</b>       | <b>378 413</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut  | Räntesats | Konv.datum | Belopp<br>2019-12-31 | Belopp<br>2018-12-31 |
|---------------|-----------|------------|----------------------|----------------------|
| SBAB 20990317 | 1,21%     | 2020-03-06 | 7 318 855            | 7 503 299            |
| SBAB 20990325 | 1,21%     | 2020-08-21 | 4 568 855            | 4 753 299            |
| SBAB 20990198 | 1,17%     | 2020-12-16 | 6 718 855            | 6 903 299            |
|               |           |            | <b>18 606 565</b>    | <b>19 159 897</b>    |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 053 233  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 213 328  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 393 237  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 28 429 000        | 28 429 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>28 429 000</b> | <b>28 429 000</b> |

f4



HSB - där miljöheterna bor

## Brf Värpingehem nr 2

Org nr 716439-0671

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

|                       |               |              |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Personalens källskatt | 8 790         | 8 640        |
| Arbetsgivaravgifter   | 9 205         | 0            |
|                       | <u>17 995</u> | <u>8 640</u> |

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 1              | 9 049          |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 0              | 14 395         |
| Upplupna räntekostnader                             | 610            | 0              |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 143 366        | 157 366        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 20 973         |
|                                                     | <u>143 977</u> | <u>201 783</u> |

— / — 2020

*I. Staneva*

Iskra Staneva

*Gustav Jansson*

Gustav Jansson

*Johan Schantz*

Johan Schantz

*Mikael Roos*

Mikael Roos

*Cecilia Håkansson*

Cecilia Håkansson

Aronsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04 - 03

*Marie Nestor*

Revisor vald av föreningsstämman

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr.2 i Lund får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2019:

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan föregående stämma haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| Iskra Staneva    | Ordförande, firmatecknare                                |
| Gustav Jansson   | Ledamot, kassör och firmatecknare                        |
| Cecilia Aronsson | Ledamot och sekreterare                                  |
| Mikael Roos      | Ledamot och samfällighetsrepresentant (Garageföreningen) |
| Johan Schantz    | Ledamot och samfällighetsrepresentant (Värmeföreningen)  |

#### Suppleanter

Gerd Elliot  
Hampus Lonögård

#### Revisor

Ronnie Nestor

#### Revisorssuppleant

Catarina Thonstedt

#### Valberedning

Anette Höstmark

### Möten och representation

Ordinäre föreningsstämma ägde rum den 8 maj 2019.

Styrelsen har under året haft 8 ordinarie protokollförda möten.

Johan Schantz har varit föreningens ordinarie representant och Cecilia Aronsson har varit suppleant i Statsministerns samfällighet (fjärrvärme och vatten). Mikael Roos har varit föreningens ordinarie representant i Utrikesministerns samfällighet (garage).

## Aktiviteter

En större aktivitet under året var installation av nya porttelefoner.

Annat underhållningsarbete som gemonfördes var bl.a. besiktning av hiss, radonmätning, besiktning av expansionskärl/tryckkärl. Byte av expansionskärl/tryckkärl till ett automatiskt kommer att ske under februari 2020.

Under året blev en ny garageport installerad. Det har även fattats beslut om att byta tak och låssystem till garaget samt installera solcellsanläggning och laddstolpar.

De tre lånen har bundits om på 3 månader hos SBAB. I samband med ombindningen gjordes extra amorteringar på totalt 300 000 kr.

Lägenhetsavgifterna sänktes med 10% och garageavgifter förblev oförändrade under 2019. Sänkningen var möjlig p.g.a. den goda ekonomin i föreningen, som är en följd av bl.a. låga räntor och extraamorteringar som styrelsen har gjort de senaste åren.

Styrelsen har haft ett möte och kontinuerlig dialog med SBAB för att diskutera bl.a. ränteförslag utifrån ränteutvecklingen. Detta för att försetta förbättra föreningens ekonomi.

Vid två tillfällen under året samlades föreningens medlemmar för att gemensamt hjälpas åt med städning och underhåll av gården och andra gemensamma utrymmen.

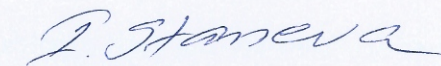
Under året fortsatte samarbetet med Röda och Gröna gården.

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

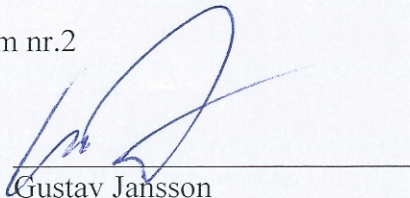
## Övrigt

Under 2019 bytte tre lägenheter i föreningen ägare. Prisutvecklingen för lägenheterna var positiv.

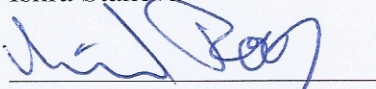
Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr.2



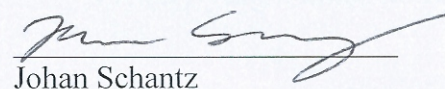
Iskra Staneva



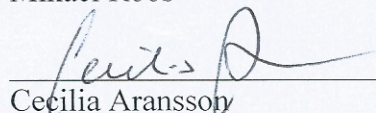
Gustav Jansson



Mikael Roos



Johan Schantz



Cecilia Aransson

# FIRMA NESTORKONSULT

- 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 2019.

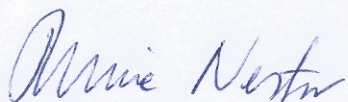
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 2020-04-03



Ronnie Nestor