



# ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr 2

Org nr 716439-0671



HSB – där möjligheterna bor

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 668 042	1 000	1 182 350	1 885 375	669 012	6 405 779
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				669 012	-669 012	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			102 000	-102 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-196 625	196 625		0
Årets resultat					490 156	490 156
Belopp vid årets utgång	2 668 042	1 000	1 087 725	2 649 012	490 156	6 895 935

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 554 387
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-102 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	196 625
Årets resultat	490 156
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 139 168</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	3 139 168
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 086 634	2 090 998
Övriga rörelseintäkter		3 718	2 979
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 090 352</b>	<b>2 093 977</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 022 688	-868 777
Övriga externa kostnader	3	-17 987	-23 082
Personalkostnader	4	-110 420	-97 684
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-269 115	-265 515
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 420 210</b>	<b>-1 255 058</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>670 142</b>	<b>838 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 295	4 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 281	-174 271
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 986</b>	<b>-169 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>490 156</b>	<b>669 012</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>490 156</b>	<b>669 012</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	490 156	669 012
Reservering till fond för yttre underhåll	-102 000	-102 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	196 625	50 000
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>584 781</b>	<b>617 012</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens ursprungliga byggkostnader.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 506 940	25 772 455
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 506 940	25 772 455
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 509 740</b>	<b>25 775 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	110 545	103 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	149 331	38 226
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		259 876	141 771
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	538 175	1 484 284
<i>Summa kassa och bank</i>		538 175	1 484 284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>798 051</b>	<b>1 626 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 307 791</b>	<b>27 401 310</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 669 042	2 669 042
Fond för yttre underhåll		1 087 725	1 182 350
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>3 756 767</b>	<b>3 851 392</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 649 012	1 885 375
Årets resultat		490 156	669 012
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>3 139 168</b>	<b>2 554 387</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 895 935</b>	<b>6 405 779</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 906 565	20 509 897
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 906 565</b>	<b>20 509 897</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	253 332	253 332
Leverantörsskulder		41 536	69 434
Övriga skulder	12	17 689	16 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	192 734	146 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>505 291</b>	<b>485 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 307 791</b>	<b>27 401 310</b>

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter övrigt	80 800	80 500
Årsavgifter bostäder	1 998 936	1 998 936
Intäkter pant, överlåtelse	3 098	4 662
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 800	6 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 086 634</b>	<b>2 090 998</b>

### 2 Driftkostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	57 405	68 836
Underhåll enligt plan	196 625	50 000
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	643	2 234
Snöröjning	1 600	582
El	109 257	91 225
Uppvärmning	299 268	305 813
Vatten, avlopp	80 600	73 188
Renhållning	51 201	50 601
Kabel-TV, internet	88 718	88 132
Fastighetsförsäkringspremier	20 401	24 762
Fastighetsskatt	46 312	45 630
Förvaltningsavtal	51 947	52 205
<b>Summa drift</b>	<b>1 003 978</b>	<b>853 208</b>

### 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Lokalkostnader	18 710	15 569
Kontorsmaterial, tele, porto	180	140
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	45	0
Extern revisionsarvode	12 250	10 750
Övriga förvaltningskostnader	5 512	7 442
Medlemsavgifter	0	4 750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>36 697</b>	<b>38 651</b>

4 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	39 500	16 400
Arvode styrelsen	44 125	43 379
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	11 400
Revisionsarvode	332	558
Sociala avgifter	26 463	25 947
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>110 420</b>	<b>97 684</b>

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2110

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	30 283 042	-5 324 587	-265 515		24 692 940
Ursprunglig mark	814 000				814 000
<b>Byggnader</b>	<b>31 097 042</b>	<b>-5 324 587</b>	<b>-265 515</b>		<b>25 506 940</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden byggnader	30 283 042	30 283 042
Ingående anskaffningsvärden mark	814 000	814 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 097 042</b>	<b>31 097 042</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-5 324 587	-5 059 072
Årets avskrivningar	-265 515	-265 515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 590 102</b>	<b>-5 324 587</b>

**Redovisat värde**

**25 506 940 25 772 455**

**Taxeringsvärde**

**2018-12-31 2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>40 800 000</b>	<b>40 800 000</b>

Fastighetsbeteckning: Statsministern 6

Byggnads- och värdeår: 1991

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

6 Andra långfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
---------------------------------	------------	------------

Insatslån	2 800	2 800
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	20 378	20 378
Skattefordringar	16 149	16 831
Fordringar på Statsministern och Utrikesministern:	74 018	66 336
Statsministern: 53 610 kr, Utrikesministern 20 408 kr'	0	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>110 545</b>	<b>103 545</b>

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald värme		112 400	0
Förutbetald försäkring		4 629	0
Förutbetald kabel-tv		9 778	9 576
Förutbetald internet		8 400	8 400
Fordran på Statsministern för el, medlemsavgift Bostadsrätterna 2019		14 124	20 250
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>149 331</b>	<b>38 226</b>

**9 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

Brf-konto SBAB		232 026	1 029 815
Transaktionskonto SEB		306 149	454 469
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>538 175</b>	<b>1 484 284</b>

**10 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**11 Övriga skulder till kreditinstitut** **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB 20990198	1,10%	2019-12-16	384 444	6 903 299	7 287 743
SBAB 20990317	0,95%	2019-03-06	84 444	7 503 299	7 587 743
SBAB 20990325	0,81%	2019-08-21	1 134 444	4 753 299	5 887 743
			<b>1 603 332</b>	<b>19 159 897</b>	<b>20 763 229</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	253 332	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>18 906 565</b>	<b>20 509 897</b>

Genomsnittsränta vid årets utgång	0,97%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 013 328
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	17 893 237

**12 Övriga skulder** **2018-12-31** **2017-12-31**

Övriga kortfristiga skulder	17 689	16 092
<b>Utgående värde</b>	<b>17 689</b>	<b>16 092</b>

**13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	10 165	0
Upplupen sophämtning	4 230	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	157 366	145 326
Upplupna räntekostnader	0	1 450
Upplupna kostnader: Värpinge Torg 2018, tilläggsfakturerering HSB Skåne	20 973	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>192 734</b>	<b>146 776</b>



14 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

**Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet

28 429 000

28 429 000

**Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**

**28 429 000**

**28 429 000**

*Lund 2018-04-06*

ort och datum

*I. Staneva*

Iskra Staneva

*Cecilia Håkansson*

Cecilia Håkansson

*Mikael Roos*

Mikael Roos

*Gustav Jansson*

Gustav Jansson

*Johan Schantz*

Johan Schantz

Min revisionsberättelse har avgivits *8/4 2019*

*Ronnie Nestor*

Ronnie Nestor

Av föreningen vald revisor