



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr 2

Org nr 716439-0671

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	1 087 725	2 649 012	490 156	6 895 935
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				490 156	-490 156	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			394 000	-394 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-108 944	108 944		0
Årets resultat					378 413	378 413
Belopp vid årets 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
Summa till stämmans förfogande	3 232 525

Styrelsen föreslår följande disposition

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



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 928 814	2 086 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 400	3 718
Summa rörelseintäkter		1 932 214	2 090 352
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-1 330 479	-1 420 210
Rörelseresultat		601 735	670 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		797	2 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 119	-182 281
Summa finansiella poster		-223 322	-179 986
Resultat efter finansiella poster		378 413	490 156
Resultat före skatt		378 413	490 156
Årets resultat		378 413	490 156

**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****25 244 225** **25 509 740****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**278 707** **259 876***Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

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

Summa kassa och bank**572 360** **538 175****Summa omsättningstillgångar****851 067** **798 051****Summa tillgångar****26 095 292** **26 307 791**

**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 7811 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 kapital3 232 5253 139 168**Summa eget kapital**

Not 13

7 274 3486 895 935**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

18 053 23318 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 977201 783**Summa kortfristiga skulder**

767 711

505 291

Summa skulder18 820 94419 411 856**Summa eget kapital och skulder**26 095 29226 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	2018-01-01
		2019-12-31	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
		1 928 814	2 086 634
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
		-960 161	-1 003 978
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Utbyte av porttelefon	-108 944	-196 625
		-108 944	-196 625
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
		-3 210	-36 697
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
		-97 993	-110 420
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-269 115	-269 115
		-269 115	-269 115



Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade 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		
Akkumulerade 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					
Insatslån		2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 10 Övriga fordringar					
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					
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
		<u>572 360</u>	<u>538 175</u>

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 668 042	1 000	1 087 725	2 649 012	490 156
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	490 156	-490 156
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			394 000	-394 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-108 944	108 944	
Årets Resultat					378 413
Belopp vid årets utgång	2 668 042	1 000	1 372 781	2 854 112	378 413

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp 2019-12-31	Belopp 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	
			18 606 565	19 159 897	

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
Summa ställda säkerheter	28 429 000	28 429 000

**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

Iskra Staneva

Gustav Jansson

Johan Schantz

Mikael Roos

Cecilia Häkansson

Aronsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-03

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 Hötmark

Möten och representation

Ordinarie 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.

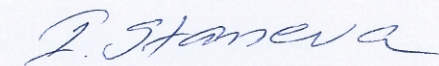
Under året fortsatte samarbetet med Röda och Gröna gården.

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

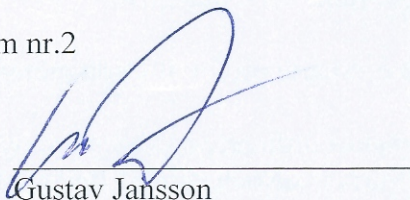
Övrigt

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

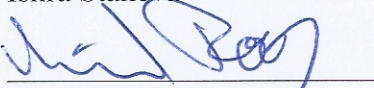
Bostadsrättsföreningen Värpingehem nr.2



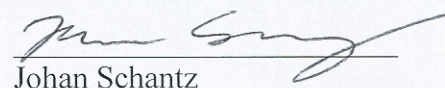
Iskra Staneva



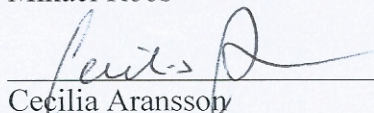
Gustav Jansson



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.

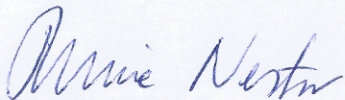
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 ersättningskyldig 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