

Årsredovisning 2022

BRF VÄRPINGEGÅRD

769624-4586



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄRPINGEGÅRD

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2013-03-01.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Lund.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Värpinge Gård 6. Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 1 705 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Andreas Johansson Ordförande

Eskil Olofsson Ledamot

Olivia Niesel Ledamot

Rickard Carlsson avgick från styrelsen under verksamhetsåret.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av representanter från styrelsen.

REVISORER

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. 25 lägenheter var representerade.

Extrastämma gällande IMD påbörjades 2022-10-10 och avslutades 2022-10-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsemedlemmarna har löpande kontakt med varandra via applikationen Messenger.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Nya portar till innergården har byggts för att ersätta originalportarna som blåste sönder under ett kraftigt blåsväder.

Åtta nya häckplantor har planterats för att täcka upp större glipor i häckrabatten.

Fjärrvärmeväxlaren har genomgått en service.

IMD (Individuell mätning och debitering) för el har installerats i samtliga lägenheter.

Dagvattenbrunnarna har blivit rensade från slam.

EKONOMI

En extraamortering på 500 000 kronor utfördes 2022-07-04.

Från och med 2022-11-01 är årsavgiften 12,0% högre på grund av ökade räntekostnader.

Från och med installationen av IMD 2022-11-08, så ingår endast den fasta nätavgiften för el i årsavgiften. Detta innebär att varje enskild lägenhetsinnehavare står för sin egen kostnad för förbrukade kilowattimmar, överföringsavgift, energiskatt och 25% moms på allt. Denna kostnad debiteras månadsvis som en separat post på avierna.

ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 2,5% av ett prisbasbelopp och pantsättningsavgiften är 1,0% av ett prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022, 48 300 kr)

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 981 859	1 906 817	1 905 920	1 977 823
Resultat efter fin. poster	-79 563	-179 766	-32 187	-77 483
Soliditet, %	62	62	62	61
Yttre fond	1 611 044	1 243 044	1 243 044	898 154
Taxeringsvärde	56 800 000	37 800 000	37 800 000	37 800 000
Bostadsyta, kvm	1 705	1 705	1 705	1 705
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 051	1 010	1 010	1 010
Lån per kvm bostadsyta, kr	16 070	16 481	16 598	16 716
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	1,20	1,90	-
Belåningsgrad, %	38,30	38,95	38,90	39,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	46 450 000	-	-	46 450 000
Fond, yttre underhåll	1 243 044	-	368 000	1 611 044
Balanserat resultat	-1 911 332	-179 766	-368 000	-2 459 097
Årets resultat	-179 766	179 766	-79 563	-79 563
Eget kapital	45 601 947	0	-79 563	45 522 384

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 459 097
Årets resultat	-79 563
Totalt	-2 538 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	413 000
Balanseras i ny räkning	-2 951 660
	-2 538 660

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 981 859	1 906 817
Rörelseintäkter		37 817	34 301
Summa rörelseintäkter		2 019 676	1 941 117
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-916 348	-1 011 890
Övriga externa kostnader	7	-94 305	-110 500
Personalkostnader	8	-99 380	-62 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-601 248	-601 250
Summa rörelsekostnader		-1 711 280	-1 786 195
RÖRELSERESULTAT		308 395	154 922
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 175	3 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-396 134	-338 312
Summa finansiella poster		-387 958	-334 688
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 563	-179 766
ÅRETS RESULTAT		-79 563	-179 766

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	71 540 002	72 141 250
Summa materiella anläggningstillgångar		71 540 002	72 141 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		71 540 002	72 141 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 166	11 759
Övriga fordringar	11	1 724	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 767	194 206
Summa kortfristiga fordringar		71 657	205 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 709 089	1 700 134
Summa kassa och bank		1 709 089	1 700 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 780 746	1 906 099
SUMMA TILLGÅNGAR		73 320 748	74 047 349

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 450 000	46 450 000
Fond för yttre underhåll		1 611 044	1 243 044
Summa bundet eget kapital		48 061 044	47 693 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 459 097	-1 911 332
Årets resultat		-79 563	-179 766
Summa fritt eget kapital		-2 538 660	-2 091 097
SUMMA EGET KAPITAL		45 522 384	45 601 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	9 466 658
Summa långfristiga skulder		0	9 466 658
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 399 976	18 633 322
Leverantörsskulder		263 962	57 415
Övriga kortfristiga skulder		-29	7 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	134 455	280 572
Summa kortfristiga skulder		27 798 364	18 978 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 320 748	74 047 349

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Värpingegård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	33 609	27 153
Bredband	102 000	102 000
Försäkringsersättning	11 855	0
Hysesintäkter, p-platser	47 520	44 700
Årsavgifter, bostäder	1 791 560	1 722 037
Övriga intäkter	33 132	45 227
Summa	2 019 676	1 941 117

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Brandskydd	0	29 387
Fastighetsskötsel	73 402	74 224
Larm och bevakning	7 734	1 237
Snöskottning	8 753	10 808
Trädgårdsarbete	8 264	0
Ventilationskontroll OVK	0	27 500
Övriga serviceavtal	7 164	0
Summa	105 317	143 156
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Löpande underhåll	83 276	119 189
Planerat underhåll	0	45 000
Summa	83 276	164 189
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	314 304	259 085
Sophämtning	45 890	44 081
Uppvärmning	128 513	158 126
Vatten	60 988	64 813
Summa	549 695	526 105
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband och kabel-TV	101 438	102 274
Fastighetsförsäkringar	22 502	22 046
Samfällighet	54 120	54 120
Summa	178 060	178 440
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	2 435	3 647
Ekonomisk förvaltning	53 520	51 140
Förbrukningsmaterial	1 520	19 160
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 960	5 900
Programvaror	1 340	2 732
Revisionsarvoden	14 700	17 800
Övriga förvaltningskostnader	14 829	10 120
Summa	94 305	110 500

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	17 463	14 956
Styrelsearvoden	81 917	47 600
Summa	99 380	62 556

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	395 890	338 312
Övriga räntekostnader	244	0
Summa	396 134	338 312

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	76 350 000	76 350 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 350 000	76 350 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 208 750	-3 607 500
Årets avskrivning	-601 248	-601 250
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 809 998	-4 208 750
Utgående restvärde enligt plan	71 540 002	72 141 250
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 200 000</i>	<i>4 200 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	11 800 000
Summa	56 800 000	37 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 724	0
Summa	1 724	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskötsel	6 096	6 346
Försäkringspremier	21 752	20 524
Förvaltning	13 608	13 380
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 311	153 956
Summa	62 767	194 206

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2023-02-14	1,19 %	9 466 658	9 533 326
SBAB	2023-01-23	2,70 %	9 466 659	9 533 327
SBAB	2023-01-04	2,54 %	8 466 659	9 033 327
Summa			27 399 976	28 099 980
Varav kortfristig del			27 399 976	18 633 322

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 300
El	48 491	20 914
Förutbetalda avgifter/hyror	180 087	160 418
Sociala avgifter	15 176	12 889
Styrelsearvoden	48 300	26 841
Uppvärmning	18 176	40 466
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-190 775	3 744
Summa	134 455	280 572

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	44 200 000	44 200 000
Summa	44 200 000	44 200 000

Underskrifter

Lund, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

Andreas Johansson
Ordförande

Eskil Olofsson
Ledamot

Olivia Niesel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 14:53

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson • 08.05.2023 15:45

DOCUMENT ID:

Hkxqfa0143

ENVELOPE ID:

B1qGTu842-Hkxqfa0143

DOCUMENT NAME:

Brf Värpingegård - Årsredovisning 2022.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS JOHANSSON andreas.johansson2408@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 23:10 08.05.2023 22:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/24) IP: 78.71.125.34
2. Olivia Emelina Kristina Niesel olivia.niesel@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2023 23:17 08.05.2023 23:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/30) IP: 78.72.75.38
3. ESKIL OLOFSSON eskil.olofsson@hotmail.se	Signed Authenticated	09.05.2023 13:48 09.05.2023 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/03/08) IP: 194.47.249.13
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2023 14:53 09.05.2023 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed