



Org Nr:

Styrelsen för Brf Valpen

Org.nr: 769611-9838

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

KALLELSE

Medlemmarna i bostadsrättsförening Valpen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019 kl 19.00 Victoria Teater

DAGORDNING

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

Brf Valpen

Org nr 769611-9838

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1930, byggnaderna renoverades 2004 - 2005 då man bytte ut VA stammar, lade om taket, inredde vindarna med nya lägenheter. Under 2015 gjordes omfattande renovering av värmesystemet.

Bostadsrättsföreningen Valpen förvärvade under 2007 aktiebolaget grundborgen JIWSX AB. som ägde då fastigheterna Hunden 2-4. Den 28 juni 2007 förvärvade föreningen fastigheterna för 90 700 000 kr. Lagfart erhöles 2007-08-30. Under 2009 avvecklades aktiebolaget genom likvidation

Fastighetens adress är Davidhalls torg 3,5,7

Förvaltning

Fastighetens ekonomiska förvaltning sköts av HSB,
Lars Hanssons AB ansvarar för fastighetsskötseln.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis AB genom HSB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Total lägenhetsyta 2692 m²

Total lokalyta 870 m².

Vid årsskiftet 2018-12-31 var alla utom en (Incognito hos Kronofogden) lokaler uthyrda

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Elizabeth Mårtensson	
Sekreterare	Agnes Kelemen	
Ledamot	Helena Noretöft Martin Martinsson Fredrik Sandell	Avgick under året
Suppleant	Mats Alkinge Olof Boman	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Noretöft och Agnes Kelemen.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, har varit Elizabeth Mårtensson, Helena Noretöft, Agnes Kelemen.

Revisor: Tommy Gustavsson BBS Accounting Service AB

Valberedning har varit Martin C. Persson, Jimmy Gustavsson med Charlotte Lövgren Bergdahl som sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: el omläggning i alla tre fastigheter, nytt miljöhus samt två cykelskärmar annars enligt underhållsplanen

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med föreningens sparade medel.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 240 990 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Fastigheterna har 41 bostadslägenheter (41).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 882 500	546 510	796 662	-712 457	299 680
Resultatdisp. under året				299 680	-299 680
Inspråktagan. 2018 av yttre fond			-241 363	241 363	
Avsättning år 2018 yttre fond			566 477	-566 477	
Årets resultat					237 444
Belopp vid årets slut	48 882 500	546 510	1 121 776	-737 891	237 444

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 565	3 617	3 552	3 645	3 972
Rörelsens kostnader	-2 717	-2 544	-2 347	-3 118	-2 618
Finansiella poster, netto	-611	-773	-1 138	-1 110	-1 242
Årets resultat	237	300	67	-583	112

Likvida medel & fin.
placeringar

	4 717	3 760	2 518	1 776	2 642
Skulder till kreditinstitut	45 241	45 241	45 241	45 241	46 241
Fond för yttre underhåll	1 122	797	376	872	768
Balansomslutning	95 846	95 880	95 328	95 475	97 252
Fastighetens taxeringsvärde	59 502	59 502	59 502	49 432	49 432
Soliditet %	52%	52%	52%	52%	51%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	207	290	423	413	462
Låneskuld kr/kvm	16 806	16 806	16 806	16 806	17 177
Avgift kr/kvm	518	527	522	568	614

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-737 891
Årets resultat	237 444
Summa till stämmans förfogande	-500 447

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-500 447
-------------------------	----------

Brf Valpen

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 396 461	3 511 423
Övriga rörelseintäkter	Not 2	168 064	106 044
Summa rörelseintäkter		3 564 525	3 617 467
Rörelsekostnader			
Drifts & underhållskostnader	Not 3	-1 502 030	-1 493 436
Övriga externa kostnader	Not 4	-259 917	-136 000
Personalkostnader	Not 5	-119 593	-80 823
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-834 896	-834 896
Summa rörelsekostnader		-2 716 436	-2 545 157
Rörelseresultat		848 089	1 072 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 747	8 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-613 392	-781 606
Summa finansiella poster		-610 645	-772 630
Resultat efter finansiella poster		237 444	299 680
Årets resultat		237 444	299 680

Brf Valpen

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 8 91 023 458 91 846 209

Inventarie

Not 9 76 259 88 404

Summa anläggningstillgångar

91 099 717 91 934 613

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

172 858 124 599

Övriga fordringar

Not 10 2 384 248 1 433 068

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 85 839 60 948

2 642 944 1 618 615

Kortfristiga placeringar

Kassa och Bank

2 333 288 2 326 537

Summa omsättningstillgångar

4 976 232 3 945 152

Summa tillgångar**96 075 949 95 879 765**

Brf Valpen

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 429 010	49 429 010
Fond för yttre underhåll		1 121 776	796 662
		<u>50 550 786</u>	<u>50 225 672</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-737 890	-712 457
Årets resultat		237 444	299 680
		<u>-500 447</u>	<u>-412 777</u>
Summa eget kapital		<u>50 050 339</u>	<u>49 812 895</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>45 240 990</u>	<u>45 240 990</u>
		45 240 990	45 240 990
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		124 651	94 161
Skatteskulder		10 804	9 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	195 962	201 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>453 202</u>	<u>521 176</u>
		784 619	825 879
Summa skulder		<u>46 025 609</u>	<u>46 066 869</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>96 075 949</u>	<u>95 879 765</u>

Brf Valpen

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 107 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 år respektive 40 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrig tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Brf Valpen

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 394 875	1 418 974
Hysesintäkter	2 001 586	2 092 449
Summa	3 396 461	3 511 423
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Fastighetskatt, momsreg	15 084	20 112
Tillkommande avgifter	0	0
Överlåtelse	5 690	6 720
Panter	5 894	1 792
Bredband	23 400	22 150
Övriga intäkter	117 996	55 270
Summa	168 064	106 044
Not 3 Drifts- & underhållskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	141 289	166 476
Löpande underhåll	109 222	190 487
Periodiskt underhåll (specifikation nedan)	241 363	146 215
El	72 182	62 908
Uppvärmning	420 147	407 682
Vatten	120 043	115 009
Sophämtning	65 140	66 359
Övriga avgifter	130 807	129 530
Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	201 837	208 771
Summa	1 502 030	1 493 436
Specifikation Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	57 113	15 565
Periodiskt underhåll tvättutrustning	33 750	130 650
Periodiskt underhåll installationer	95 250	0
Periodiskt underhåll ventilation	55 250	0
	241 363	146 215
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förvaltningskostnader	69 875	69 984
Revisionskostnader externa	19 688	22 591
Övriga kostnader	170 354	43 425
	259 917	136 000
Not 5 Personalkostnader		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	91 000	61 501
Summa	91 000	61 501
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	28 593	19 323
Summa	28 593	19 323
Totalt	119 593	80 823

Brf Valpen

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter från avräkningskonto	2 747	8 962
Skattefria ränteintäkter	0	14
	2 747	8 976
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	612 726	781 302
Räntekostnader kortfristiga skulder	666	304
	613 392	781 606

Brf Valpen

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 282 714	71 282 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 282 714	71 282 714
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 603 333	-4 780 582
Årets avskrivningar	-822 751	-822 751
Utgående avskrivningar	-6 426 084	-5 603 333
Bokfört värde Byggnader	64 856 630	65 679 381
Ingående anskaffningsvärde mark	26 166 828	26 166 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 166 828	26 166 828
Bokfört värde Mark	26 166 828	26 166 828
Bokfört värde Byggnader och Mark	91 023 458	91 846 209
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	34 865 000	34 865 000
	34 865 000	34 865 000
Mark - bostäder	24 637 000	24 637 000
	24 637 000	24 637 000
Taxeringsvärde totalt	59 502 000	59 502 000
9 Maskiner och Inventarie		
Ingående anskaffningsvärde inventarie	149 550	149 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 550	149 550
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarie	-61 146	-49 001
Årets avskrivningar	-12 145	-12 145
Utgående avskrivningar	-73 291	-61 146
Bokfört värde inventarie	76 259	88 404
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto	2 384 113	1 433 068
Skattekonto	135	1 226
	2 384 248	1 434 294

Brf Valpen

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	85 839	146 602
	85 839	146 602

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 882 500	546 510	796 662	-712 457	299 680
Resultatdisponering under året				299 680	-299 680
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-241 363	241 363	
Avsättning år 2018 yttre fond			566 477	-566 477	
Årets resultat					237 444
Belopp vid årets slut	48 882 500	546 510	1 121 776	-737 891	237 444

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2755012008	1,32%	2020-02-25	12 000 000		0
Swedbank Hypotek	2755012024	1,72%	2022-02-25	12 000 000		0
Swedbank Hypotek	2755012040	1,039%	2019-01-28	12 000 000	12 000 000	0
Swedbank Hypotek	2757240052	1,72%	2022-02-25	9 240 990		0
				45 240 990	12 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

33 240 990

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Då lånet är omsatt redovisas det fortfarande som långsiktigt.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	46 241 000	46 241 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdesskatt	119 616	125 095
Mottagna depositioner	76 346	76 346
	195 962	201 441

Brf Valpen

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	109 923	108 948
Övriga upplupna kostnader	176 168	171 650
Förutbetalda hyror och avgifter	167 111	240 578
	<u>453 202</u>	<u>521 176</u>

Malmö 1505 2019


 Elisabeth Mårtensson




 Agnes Kelemen



 Fredrik Sandell



 Helena Noretöft



 Martin Martinsson

 Min revisionsberättelse har 16,5 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

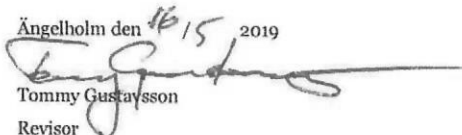


 Tommy Gustavsson
 Auktoriserad redovisningskonsult
 BBS Accountig Service AB



revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 16/5 2019


Tommy Gustavsson

Revisor