

Brf Valpen
Org nr 769611-9838

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordinarie

Kristoffer Franzkeit
Fiona Rovapalo
Elizabeth Mårtensson
Martin Persson
Jörgen Johansson
Daniel Gyllensparre
Monica Vranic

Suppleanter

Helena Norettoft

Revisor

Tommy Gustavsson
BBS Accounting Service AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2015.

Verksamheten

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

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Lars Hansson i Skåne AB har tagit hand om den löpande fastighetsskötseln.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Valpen förvärvade under 2007 aktiebolaget Grundborgen JIWSX AB, som då ägde 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.

De tre fastigheterna byggdes 1930-31 och ritades av Malmöarkitekten Yngve Herrströms arkitektkontor. Byggnaderna renoverades 2004-2005 då man bytte ut VA-stammar, lade om taket och inredde vindarna med nya lägenheter. Fastigheterna har 41 stycken bostadslägenheter med en total yta av 2 692 kvm samt lokaler och restauranger med en yta av 940 kvm. Sedan 2009 är föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheternas adresser är Davidhallstorg 3, 5 och 7.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Verksamheten under året

- Omfattande renovering och inreglering av värmesystemet.

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningen är enligt ekonomisk plan ett s.k. oäkta privatbostadsföretag. Privatbostadsföretag är den skatterättsliga termen för bostadsrättsförening. Att föreningen klassificeras som ett oäkta privatbostadsföretag innebär att föreningen beskattas enligt konventionell metod på årets resultat. Den skatterättsliga klassificeringen har även effekter på den enskilde medlemmen vid en försäljning av sin andel.

Årsavgifterna har varit oförändrade under åren 2011-2014. Styrelsen beslutade om en sänkning av årsavgifterna med 15% per 2015-07-01. Den genomsnittliga årsavgiften per 2015-12-31 uppgick till 522 kr/kvm.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	3 645	3 972	3 921	3 871
Resultat efter finansiella poster	tkr	-583	112	371	97
Soliditet	%	51,8	51,4	51,4	51,3

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-272 100
Årets resultat	-583 214
Ianspråktagande underhållsfond	600 000
Avsättning till underhållsfond	-104 000
Totalt	<u>-359 314</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 641 840	3 972 030
Övriga rörelseintäkter		3 250	-
Summa rörelseintäkter		3 645 090	3 972 030
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-1 904 252	-1 416 957
Övriga externa kostnader	4	-322 641	-286 920
Personalkostnader	5	-56 768	-79 417
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-834 896	-834 896
Summa rörelsekostnader		-3 118 557	-2 618 190
<i>Rörelseresultat</i>		526 533	1 353 840
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 321	2 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 112 068	-1 244 458
Summa finansiella poster		-1 109 747	-1 241 815
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-583 214	112 025
<i>Årets resultat</i>		-583 214	112 025

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 491 711	94 314 462
Inventarier	7	112 694	124 839
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		93 604 405	94 439 301
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		93 604 405	94 439 301
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 620	142 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 464	27 525
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		95 084	170 063
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 775 542	2 642 160
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 775 542	2 642 160
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 870 626	2 812 223
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		95 475 031	97 251 524

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 300 000	47 300 000
Upplåtelseavgifter		2 129 010	2 129 010
Underhållsfond		872 400	768 400
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 301 410	50 197 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-272 100	-280 125
Årets resultat		-583 214	112 025
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-855 314	-168 100
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		49 446 096	50 029 310
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	45 240 990	46 240 990
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		45 240 990	46 240 990
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 938	312 642
Skatteskulder		7 353	15 086
Övriga skulder		50 560	152 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		638 094	500 635
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		787 945	981 224
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 475 031	97 251 524
		<hr/>	<hr/>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastighetsinteckning		46 241 000	46 241 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-583 214	112 025
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	834 896	834 896
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	251 682	946 921
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	74 979	-104 557
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-193 279	25 271
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	133 382	867 635
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-866 618	867 635
Likvida medel vid årets början	2 642 160	1 774 525
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 775 542	2 642 160

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och mark	108 år
Inventarier	20 år respektive 40 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter	1 528 645	1 652 581
Hysesintäkter, lokaler	2 113 195	2 319 449
Totalt	<u>3 641 840</u>	<u>3 972 030</u>

Not 3 Rörelsekostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Uppvärmning	374 507	360 951
El	52 724	55 013
Vatten och avlopp	112 739	112 737
Renhållning	63 117	55 382
Snöröjning/halkbekämpning	2 208	3 681
Fastighetskatt	198 040	197 000
Reparation, inre allmänt	950 930	428 128
Reparation, yttre allmänt	32 322	104 172
Reparation, bostäder	7 112	59 052
Reparation, lokaler	29 398	19 524
Reparation, tvättstuga	506	18 587
Bredband	67 974	-
Övriga externa rörelsekostnader	12 675	2 730
Totalt	<u>1 904 252</u>	<u>1 416 957</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	74 364	76 739
Teknisk förvaltning	115 672	113 751
Bankkostnader	3 280	4 960
Revisionsarvode	21 187	1 652
Konsultarvode	16 863	17 534
Fastighetsförsäkring	39 061	37 677
Övrigt	52 214	34 607
Totalt	<u>322 641</u>	<u>286 920</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Styrelsearvode	43 196	61 495
Sociala avgifter	13 572	17 922
Totalt	<u>56 768</u>	<u>79 417</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	71 282 714	71 282 714
Ingående anskaffningsvärden, mark	26 166 828	26 166 828
Utgående anskaffningsvärden	97 449 542	97 449 542
Ingående avskrivningar	-3 135 080	-2 312 329
- Årets avskrivningar	-822 751	-822 751
Utgående avskrivningar	-3 957 831	-3 135 080
Redovisat värde	<u>93 491 711</u>	<u>94 314 462</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 203 000	31 203 000
Taxeringsvärde mark	18 229 000	18 229 000
Totalt	<u>49 432 000</u>	<u>49 432 000</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Utgående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Ingående avskrivningar	-24 711	-12 566
Årets avskrivning	-12 145	-12 145
Utgående avskrivningar	-36 856	-24 711
Redovisat värde	<u>112 694</u>	<u>124 839</u>

Not 8 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 300 000	2 129 010	768 400	-280 125	112 025	50 029 310
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			104 000	-104 000		-
Balanseras i ny räkning				112 025	-112 025	-
Årets resultat					-583 214	-583 214
Belopp vid årets utgång	<u>47 300 000</u>	<u>2 129 010</u>	<u>872 400</u>	<u>-272 100</u>	<u>-583 214</u>	<u>49 446 096</u>

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	1,72 %	2022-02-22	9 240 990	10 240 990
Swedbank	1,32 %	2020-02-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,72 %	2022-02-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	5,11 %	2017-04-25	12 000 000	12 000 000
Totalt			45 240 990	46 240 990

Malmö 2016-

Kristoffer Franzkeit

Fiona Rovapalo

Martin Persson

Daniel Gyllensparre

Elizabeth Mårtensson

Jörgen Johansson

Monica Vranic

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-

Tommy Gustavsson
Auktoriserad redovisningskonsult
BBS Accounting Service AB