

Brf Valpen
Org nr 769611-9838

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-359 314
Årets resultat	67 118
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-708 097
Totalt	<u>-1 000 293</u>

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

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Ordinarie

Karl-Johan Bengtsson
Elizabeth Mårtensson
Martin Persson
Jörgen Johansson
Monica Vranic

Suppleanter

Helena Noretöft
Fiona Rovapalo

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Gustavsson, BBS Accounting Service AB.

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 ansvarat för fastighetsskötseln. Fr.o.m. 2017-01-01 sköter HSB Malmö den ekonomiska förvaltning.

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. Under år 2015 gjordes en omfattande renovering och inreglering av värmesystemet.

Fastigheterna har 41 stycken bostadslägenheter med en total yta av 2 692 kvm samt lokaler och restauranger med en yta av 870 kvm. Sedan 2009 är föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Vid årsskiftet 2016-12-31 var samtliga lokaler uthyrda.

Fastigheternas adresser är Davidhallstorg 3, 5 och 7.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningen är 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.

Styrelsen beslutade om en sänkning av årsavgifterna med 15% per 2015-07-01. Under 2016 har årsavgifterna varit oförändrade, den genomsnittliga årsavgiften per 2016-12-31 uppgick till 522 kr/kvm.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	3 552	3 645	3 972	3 921
Resultat efter finansiella poster	tkr	67	-583	112	371
Soliditet	%	51,9	51,8	51,4	51,4

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Underhålls- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	47 300 000	2 129 010	872 400	-272 100	-583 214	49 446 096
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			-	-		-
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-496 000	496 000	-	-
Balanseras i ny räkning				-583 214	583 214	-
Årets resultat					67 118	67 118
Belopp vid årets utgång	<u>47 300 000</u>	<u>2 129 010</u>	<u>376 400</u>	<u>-359 314</u>	<u>67 118</u>	<u>49 513 214</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 300 000	47 300 000
Upplåtelseavgifter		2 129 010	2 129 010
Underhållsfond		376 400	872 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>49 805 410</u>	<u>50 301 410</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-359 314	-272 100
Årets resultat		67 118	-583 214
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-292 196</u>	<u>-855 314</u>
Summa eget kapital		<u>49 513 214</u>	<u>49 446 096</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	45 240 990	45 240 990
Summa långfristiga skulder		<u>45 240 990</u>	<u>45 240 990</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 134	91 938
Skatteskulder		7 994	7 353
Övriga skulder		70 739	50 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 567	638 094
Summa kortfristiga skulder		<u>573 434</u>	<u>787 945</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>95 327 638</u>	<u>95 475 031</u>

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 540 201	3 641 840
Övriga rörelseintäkter		11 610	3 250
Summa rörelseintäkter		3 551 811	3 645 090
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-1 094 849	-1 904 252
Övriga externa kostnader	4	-336 774	-322 641
Personalkostnader	5	-80 824	-56 768
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-834 896	-834 896
Summa rörelsekostnader		-2 347 343	-3 118 557
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 204 468</i>	<i>526 533</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		179	2 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 137 529	-1 112 068
Summa finansiella poster		-1 137 350	-1 109 747
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>67 118</i>	<i>-583 214</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>67 118</i>	<i>-583 214</i>

Kassaflödesanalys	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	67 118	-583 214
<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	902 014	251 682
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	55 164	74 979
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-214 511	-193 279
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	742 667	133 382
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-1 000 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	742 667	-866 618
Likvida medel vid årets början	1 775 542	2 642 160
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 518 209	1 775 542

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter	1 404 709	1 528 645
Hysesintäkter, lokaler	2 135 492	2 113 195
Totalt	<u>3 540 201</u>	<u>3 641 840</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	92 668 960	93 491 711
Inventarier	7	100 549	112 694
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		92 769 509	93 604 405
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		92 769 509	93 604 405
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	57 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 920	37 464
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 920	95 084
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 518 209	1 775 542
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 518 209	1 775 542
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 558 129	1 870 626
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		95 327 638	95 475 031

Not 5 Personalkostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvode	61 501	43 196
Sociala avgifter	19 323	13 572
Totalt	<u>80 824</u>	<u>56 768</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</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	-3 957 831	-3 135 080
- Årets avskrivningar	-822 751	-822 751
Utgående avskrivningar	-4 780 582	-3 957 831
Redovisat värde	<u>92 668 960</u>	<u>93 491 711</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 865 000	31 203 000
Taxeringsvärde mark	24 637 000	18 229 000
Totalt	<u>59 502 000</u>	<u>49 432 000</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Utgående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Ingående avskrivningar	-36 856	-24 711
Årets avskrivning	-12 145	-12 145
Utgående avskrivningar	-49 001	-36 856
Redovisat värde	<u>100 549</u>	<u>112 694</u>

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	1,72 %	2022-02-25	9 240 990	9 240 990
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	45 240 990

Not 9 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	46 241 000	46 241 000
Totalt	<u>46 241 000</u>	<u>46 241 000</u>

Malmö 2017-

Karl-Johan Bengtsson Martin Persson

Monica Vranic Elizabeth Mårtensson Jörgen Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Tommy Gustavsson
Auktoriserad redovisningskonsult
BBS Accounting Service AB

Not 3 Rörelsekostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Uppvärmning	390 171	374 507
El	62 064	52 724
Vatten och avlopp	103 098	112 739
Renhållning	65 224	63 117
Snöröjning/halkbekämpning	10 974	2 208
Fastighetsskatt	199 008	198 040
Reparation, inre allmänt	81 834	950 930
Reparation, hissar	20 294	-
Reparation, yttre allmänt	34 197	32 322
Reparation, bostäder	8 038	7 112
Reparation, lokaler	34 200	29 398
Reparation, tvättstuga	-	506
Bredband	63 756	67 974
Övriga externa rörelsekostnader	21 991	12 675
Totalt	<u>1 094 849</u>	<u>1 904 252</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	69 849	74 364
Teknisk förvaltning	117 685	115 672
Bankkostnader	3 049	3 280
Revisionsarvode	26 877	21 187
Konsultarvode	57 606	16 863
Fastighetsförsäkring	37 099	39 061
Övrigt	24 609	52 214
Totalt	<u>336 774</u>	<u>322 641</u>