

Brf Valpen

Org nr 769611-9838

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2013

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

Styrelsens sammansättning

<u>Ordinarie</u>	<u>Suppleanter</u>
Charlotte Lövgren-Bergdahl	Kevin Holgersson
Jörgen Johansson	Leif Ryd
Elzbieta Mårtensson	Martin Persson
Jimmy Gunnarsson	
Natalie Burko	
Martin Martinsson	
Maud Pettersson	

Revisor

Tommy Gustavsson
BBS Accounting Service AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2013.

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 i Skåne.

Väsentliga händelser under 2013

- Från 40 till 41 lägenheter i föreningen, pga delning av etagelägenhet i Dht 5.
- Renovering av originalmålningen i trapphus i Dht 7.
- Tre nya källarförråd byggda i Dht 7, där fläktsystem från tidigare hyresgäst rivits ut.
- Inbyggnad av fettavskiljare tillhörande Espresson House (Dht 7).
- Ännu ett sedumtak lagt, denna gång på sophus tillhörande Espresso House.
- Tvättstugan i Dht 7 har fått nytt torkskåp.

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, till skillnad från ett privatbostadsföretag, (äkta bostadsrättsförening) som beskattas enligt schablon. Den skatterättsliga klassificeringen har även effekter på den enskilde medlemmen vid en försäljning av sin andel.

Årsavgifterna höjdes med 4,5% per 2010-04-01 men har under 2011-2013 varit oförändrade. Den genomsnittliga avgiften ligger på 613 kr/kvm och år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-442 627
Årets resultat före fondförändring	370 502
Avsättning till underhållsfond	-104 000
	<hr/>
Summa underskott	-176 125

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 650 532	1 649 508
Hyror intäkter	2	2 270 526	2 221 692
Summa nettoomsättning		3 921 058	3 871 200
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-469 410	-316 113
Driftskostnader	4	-648 344	-792 669
Externa rörelsekostnader	5	-131 603	-175 920
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter		-196 720	-192 570
Personalkostnader		-78 255	-59 796
Avskrivning av anläggningstillgångar	7, 8	-478 821	-465 311
Summa kostnader		-2 003 153	-2 002 379
Rörelseresultat		1 917 905	1 868 821
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 754	6 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 550 157	-1 778 419
Summa resultat från finansiella poster		-1 547 403	-1 771 533
Resultat efter finansiella poster		370 502	97 288
Årets vinst		370 502	97 288

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	95 137 213	95 450 042
Inventarier	8	136 984	91 488
		<hr/>	<hr/>
		95 274 197	95 541 530
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		95 274 197	95 541 530
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	3 688
Kundfordringar		42 318	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 188	28 193
		<hr/>	<hr/>
		65 506	31 881
		<hr/>	<hr/>
Kassa och bank	11	1 774 525	1 069 655
		<hr/>	<hr/>
Summa Omsättningstillgångar		1 840 031	1 101 536
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		97 114 228	96 643 066
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		47 300 000	47 300 000
Upplåtelseavgifter		2 129 010	2 129 010
Underhållsfond		664 400	572 000
		<hr/>	<hr/>
		50 093 410	50 001 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-442 627	-447 515
Avsättning till underhållsfond		-104 000	-104 000
Årets vinst		370 502	97 288
		<hr/>	<hr/>
		-176 125	-454 227
Summa Eget Kapital		49 917 285	49 546 783
		<hr/>	<hr/>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	46 240 990	46 240 990
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		46 240 990	46 240 990
		<hr/>	<hr/>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		251 416	115 144
Skatteskulder		366	-
Övriga kortfristiga skulder		178 790	85 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	525 381	654 576
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		955 953	855 293
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 114 228	96 643 066
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		46 241 000	46 241 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		370 502	97 288
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	7, 8	482 633	465 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		853 135	562 599
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-33 625	-1 332
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		100 660	70 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		920 170	631 652
Investeringsverksamheten			
Standardförbättringar		-215 300	-171 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-215 300	-171 025
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		704 870	460 627
Likvida medel vid årets början		1 069 655	609 028
Likvida medel vid årets slut		1 774 525	1 069 655

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningarna från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprincip

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan beseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. För byggnaden tillämpas en progressiv avskrivningsplan över 100 år. För räkenskapsåret motsvarar avskrivningen på byggnaden 0,498 %.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter, lokaler	2 270 526	2 221 692
Summa	<u>2 270 526</u>	<u>2 221 692</u>

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-274 252	-187 341
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-52 926	-47 991
Reparation och underhåll, tvättstuga	-11 438	-33 336
Reparation och underhåll, bostäder	-54 801	-16 196
Reparation och underhåll, lokaler	-75 993	-28 513
Reparation och underhåll, övrigt	-	-2 736
Summa	<u>-469 410</u>	<u>-316 113</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Uppvärmning	-408 370	-407 813
El	-55 065	-53 385
Vatten och avlopp	-108 739	-103 593
Renhållning	-54 947	-45 498
Fastighetsskötsel och städning	-110 756	-107 985
Kabel-TV	149 000	-32 000
Försäkringar	-42 994	-39 661
Telefon och porto	-2 896	-2 734
Serviceavtal	-750	-
Snöröjning och gångbanor	-12 827	-
Summa	<u>-648 344</u>	<u>-792 669</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ekonomisk förvaltning	-67 830	-67 560
Revisionsarvode	-28 694	-23 443
Konsultarvoden	-12 286	-11 384
Föreningsavgifter	-4 870	-4 870
Bankkostnader	-4 821	-4 843
Övriga kostnader	-13 102	-63 820
	<u>-131 603</u>	<u>-175 920</u>

Not 6 Räntekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader fastighetslån	-1 550 157	-1 778 419
Summa	<u>-1 550 157</u>	<u>-1 778 419</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 292 304	97 216 579
Nyanskaffningar, miljöhus samt förråd	157 238	75 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 449 542	97 292 304
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 842 262	-1 380 763
Årets avskrivningar	-470 067	-461 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 312 329	-1 842 262
Utgående restvärde enligt plan	<u>95 137 213</u>	<u>95 450 042</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	26 166 828	26 166 828

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 203 000	30 833 000
Taxeringsvärde mark	18 229 000	14 035 000
Summa	<u>49 432 000</u>	<u>44 868 000</u>

Not 8 Inventarier

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 300	-
Årets anskaffning	54 250	95 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>149 550</u>	<u>95 300</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 812	-
Årets avskrivning	-8 754	-3 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 566</u>	<u>-3 812</u>
Utgående restvärde enligt plan	136 984	91 488

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Försäkringspremier	21 667	27 517
Underhållskostnader	1 521	676
Summa	<u>23 188</u>	<u>28 193</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	47 300 000	2 129 010	468 000	-446 304	-1 211
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			104 000	-104 000	
Balansering av föregående års resultat				-1 211	1 211
Årets resultat					<u>97 288</u>
Eget kapital 2012-12-31	47 300 000	2 129 010	572 000	-551 515	97 288
Insatser	-				
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			104 000	-104 000	
Ianspråktagande av fond	-	-	-11 600	11 600	-
Balansering av föregående års resultat				97 288	-97 288
Årets resultat					<u>370 502</u>
Eget kapital 2013-12-31	47 300 000	2 129 010	664 400	-546 627	370 502

Not 11 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Transaktionskonto, Swedbank	1 771 776	1 068 816
Handkassa	2 749	839
Summa	<u>1 774 525</u>	<u>1 069 655</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	2,26 %	Rörligt	10 240 990	10 240 990
Swedbank	2,24 %	Rörligt	12 000 000	12 000 000
Swedbank	3,77 %	Rörligt	12 000 000	12 000 000
Swedbank	5,11 %	2017-04-25	12 000 000	12 000 000
Totalt			46 240 990	46 240 990

dy

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	202 977	246 835
Upplupna räntor	212 825	136 070
Upplupna driftskostnader	64 929	230 771
Upplupna revisionsarvoden	42 400	40 900
Upplupna underhållskostnader	2 250	-
Summa	<u>525 381</u>	<u>654 576</u>

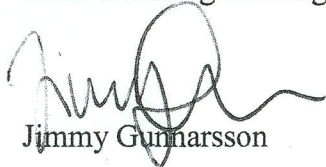
Malmö 2014-04-10



Charlotte Lövgren-Bergdahl



Jörgen Johansson



Jimmy Gunnarsson



Elzbieta Mårtensson



Natalie Burko

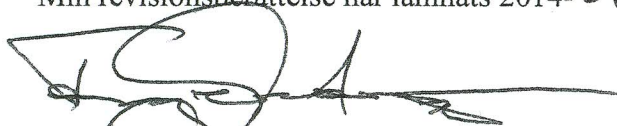


Martin Martinsson



Maud Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-17



Tommy Gustavsson
Auktoriserad redovisningskonsult
BBS Accounting Service AB