

**Brf Valpen**  
Org nr 769611-9838

---

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 2011

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	Natalie Burko
Jörgen Johansson	Katarina Ek
Elzbieta Mårtensson	Maud Pettersson
Agnes Kelemen	Johanna Sullivan Svensson

### **Revisor**

Tommy Gustavsson  
BBS Accounting Service AB

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2011.

### **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 40 st 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.

### **Pågående projekt**

Gårdarna har renoverats, all asfalt har tagits bort och plattor lagts istället. Cykelskjul och soprum har målats om. Ny gräsmatta har lagts, häckar och en hel del blommor har planterats. Våra portar har målats om. Återställande efter de borttagna franska balkongerna har gjorts.

### **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 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	-342 303
Årets resultat före fondförändring	-1 211
Avsättning till underhållsfond	-104 000
Ianspråkstagande av reparationsfond	-
	<hr/>
Summa underskott	<u>-447 514</u>
Balanseras i ny räkning	<u>-447 514</u>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 649 508	1 631 771
Hyror intäkter	2	2 166 632	2 059 067
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 816 140</b>	<b>3 690 838</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-396 439	-382 273
Driftskostnader	4	-754 920	-821 299
Externa rörelsekostnader	5	-159 192	-187 316
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter		-190 050	-189 050
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-455 958	-312 564
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 956 559</b>	<b>-1 892 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 859 581</b>	<b>1 798 336</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		8 403	3 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 869 195	-1 547 399
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 860 792</b>	<b>-1 543 693</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 211</b>	<b>254 643</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 211</b>	<b>254 643</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	95 835 816	90 731 056
Pågående arbeten	8	-	5 017 160
		<hr/>	<hr/>
		95 835 816	95 748 216
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 835 816</b>	<b>95 748 216</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		6 098	5 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 452	19 725
Övriga kortfristiga fordringar		-	447
		<hr/>	<hr/>
		30 550	26 086
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>609 027</b>	<b>967 834</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>639 577</b>	<b>993 920</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 475 393</b>	<b>96 742 136</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		47 300 000	47 300 000
Upplåtelseavgifter		2 129 010	2 119 010
Underhållsfond		468 000	364 000
		<hr/>	<hr/>
		49 897 010	49 783 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-342 304	-492 946
Avsättning till underhållsfond		-104 000	-104 000
Årets resultat		-1 211	254 643
		<hr/>	<hr/>
		-447 515	-342 303
<b>Summa Eget Kapital</b>		<b>49 449 495</b>	<b>49 440 707</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	46 240 990	46 240 990
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 240 990</b>	<b>46 240 990</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		77 223	418 711
Övriga kortfristiga skulder		70 889	48 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	636 796	592 897
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>784 908</b>	<b>1 060 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 475 393</b>	<b>96 742 136</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		46 241 000	46 241 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Valpen  
769611-9838

7(13)

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 211	254 643
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	7	455 958	312 564
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>454 747</b>	<b>567 207</b>
<b><i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i></b>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-4 464	22 587
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-275 531	-118 922
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>174 752</b>	<b>470 872</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Standardförbättringar	8	-543 558	-4 327 773
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-543 558</b>	<b>-4 327 773</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtelseavgifter		10 000	1 572 500
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>10 000</b>	<b>1 572 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-358 806</b>	<b>-2 284 401</b>
Likvida medel vid årets början		967 834	3 252 235
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>609 028</b>	<b>967 834</b>

## **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 0,484 %.

#### *Antalet anställda*

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



Brf Valpen  
769611-9838

9(13)

**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Hyresintäkter, lokaler	2 176 628	2 152 191
Hyresnedsättning	-9 996	-34 996
Hyresförlust	-	-58 128
Summa	<u>2 166 632</u>	<u>2 059 067</u>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-311 759	-157 371
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-11 545	-8 339
Reparation och underhåll, tvättstuga	-13 252	-22 297
Reparation och underhåll, bostäder	-4 330	-79 143
Reparation och underhåll, hissar	-2 188	-2 651
Reparation och underhåll, lokaler	-53 365	-76 961
Reparation och underhåll, OVK	-	-23 750
Reparation och underhåll, övrigt	-	-11 762
Summa	<u>-396 439</u>	<u>-382 274</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Uppvärmning	-367 534	-406 508
El	-55 980	-89 287
Vatten och avlopp	-112 648	-85 298
Renhållning	-43 928	-40 784
Fastighetsskötsel och städning	-104 952	-99 025
Kabel-TV	-32 000	-25 000
Försäkringar	-32 551	-31 714
Telefon och porto	-2 348	-1 554
Snöröjning och gångbanor	-2 979	-42 129
Summa	<u>-754 920</u>	<u>-821 299</u>

Brf Valpen  
769611-9838

10(13)

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ekonomisk förvaltning	-65 850	-64 876
Revisionsarvode och konsultation	-22 400	-71 387
Konsultarvoden	-13 433	-15 331
Juridiska tjänster	-	-5 431
Föreningsavgifter	-4 870	-4 870
Bankkostnader	-5 497	-11 814
Övriga kostnader	-47 142	-13 607
	<hr/>	<hr/>
	-159 192	-187 316

**Not 6 Räntekostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader fastighetslån	-1 869 195	-1 547 399
	<hr/>	<hr/>
Summa	-1 869 195	-1 547 399

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	91 655 861	91 655 861
Nyanskaffningar	5 560 718	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 216 579	91 655 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-924 805	-612 241
Årets avskrivningar	-455 958	-312 564
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 380 763	-924 805
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	95 835 816	90 731 056
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	26 166 828	26 166 828

Brf Valpen  
769611-9838

11(13)

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 833 000	30 833 000
Taxeringsvärde mark	14 035 000	14 035 000
Summa	<u>44 868 000</u>	<u>44 868 000</u>

**Not 8 Pågående arbeten**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 017 160	689 387
Nyanskaffningar	-	4 327 773
Omklassificering till fastighetsförbättring	-5 017 160	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>5 017 160</u>
Varav:		
- Fasad och fönsterrenovering	3 093 283	3 093 283
- Balkongpåbyggnad	1 558 218	1 558 218
- Dränering	365 659	365 659
	<u>5 017 160</u>	<u>5 017 160</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Försäkringspremier	23 729	18 500
Underhållskostnader	723	750
Driftskostnader	-	475
Summa	<u>24 452</u>	<u>19 725</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>
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	47 300 000	2 119 010	260 000	-1 034 283	541 336
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			104 000	-104 000	
Balansering av föregående års resultat				541 336	-541 336
Årets resultat					<u>254 643</u>
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	47 300 000	2 119 010	364 000	-596 947	254 643
Insatser	-	10 000			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			104 000	-104 000	
Balansering av föregående års resultat				254 643	-254 643
Årets resultat					<u>-1 211</u>
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	47 300 000	2 129 010	468 000	-446 304	-1 211

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Transaktionskonto, Swedbank	605 000	966 245
Handkassa	4 027	1 589
Summa	<u>609 027</u>	<u>967 834</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp 2011-12-31</u>	<u>Lånebelopp 2010-12-31</u>
Swedbank	3,53 %	Rörligt	10 240 990	10 240 990
Swedbank	3,44 %	Rörligt	12 000 000	12 000 000
Swedbank	3,77 %	2013-10-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	5,11 %	2017-04-25	12 000 000	12 000 000
<b>Totalt</b>			<b>46 240 990</b>	<b>46 240 990</b>

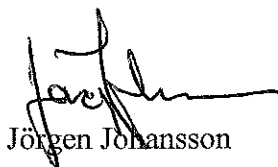
**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	274 384	259 161
Upplupna räntor	154 616	145 528
Upplupna driftskostnader	167 396	170 208
Upplupna revisionsarvoden	40 400	18 000
Summa	<u>636 796</u>	<u>592 897</u>

Malmö 2012-



Charlotte Lövgren-Bergdahl



Jörgen Johansson



Agnes Kelemen



Elzbieta Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-

Tommy Gustavsson  
Auktoriserad redovisningskonsult  
BBS Accounting Service AB