

Styrelsen för

BRF Valpen

769611-9838

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	11₄

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ordinarie

Marion Gullstrand
Jimmy Gunnarsson
Agnes Kelemen
Charlotte Bergdahl
Tobias Bellander

Suppleanter

Max Schöning
Ellen Follin
Maud Pettersson

Revisor

Christofer Hultén
Grant Thornton Sweden AB

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Valpen förvärvade under 2007 aktiebolaget Grundborgens 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 räkenskapsåret 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. Under 2009 var samtliga 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheternas adresser är Davidhallstorg 3,5 och 7.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Skåne.

Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning

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

Verksamheten

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

Underhåll

Nedlagda kostnader under året uppgår till 145 739 kr (174 125 kr), och avser endast löpande underhåll. 44

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Årsavgifter och hyror	1	3 682 541	3 534 063
Övriga intäkter			-
		3 682 541	3 534 063
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-145 739	-174 125
Fastighetsskatt		-191 560	-188 680
Driftskostnader	3	-878 673	-785 882
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-308 248	-303 993
Rörelseresultat		2 158 321	2 081 383
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		126 294	-
Ränteintäkter		58 262	77 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 801 541	-2 307 995
Resultat efter finansiella poster		541 336	-148 622
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		541 336	-148 622

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	91 043 620	91 351 868
Pågående byggnation och förskott		689 387	-
		<u>91 733 007</u>	<u>91 351 868</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	-	100 000
		-	100 000
Summa anläggningstillgångar		91 733 007	91 451 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	47 044
Kundfordringar		24 220	-
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 000	65 041
		<u>48 220</u>	<u>112 085</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	3 252 235	3 279 226
Summa omsättningstillgångar		3 300 455	3 391 311
SUMMA TILLGÅNGAR		95 033 462	94 843 179

4*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 300 000	47 300 000
Uppåtelseavgifter		546 510	546 510
Underhållsfond		260 000	156 000
		<u>48 106 510</u>	<u>48 002 510</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-930 283	-677 661
Årets avsättning till underhållsfond		-104 000	-104 000
Årets resultat		541 336	-148 622
		<u>-492 947</u>	<u>-930 283</u>
		<u>47 613 563</u>	<u>47 072 227</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån och byggnadskreditiv	10	46 240 990	46 240 990
		<u>46 240 990</u>	<u>46 240 990</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		496 966	86 326
Skatteskulder		3 083	290 790
Skulder till koncernföretag		-	460 364
Övriga skulder		136 993	196 296
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	541 867	496 186
		<u>1 178 909</u>	<u>1 529 962</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>95 033 462</u>	<u>94 843 179</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	10	46 241 000	46 241 000
		<u>46 241 000</u>	<u>46 241 000</u>
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01 - 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 - 2008-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	541 336	-148 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	308 248	303 993
	<u>849 584</u>	<u>155 371</u>
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	849 584	155 371
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	63 865	-71 224
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-351 053	297 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>562 396</u>	<u>381 714</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Standardförbättringar	-689 387	-
Avyttring av finansiella tillgångar	100 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-589 387</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	-	-
Inbetalda insatser	-	1 240 990
Upplåtesleavgifter	-	546 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-</u>	<u>1 787 500</u>
Årets kassaflöde	-26 991	2 169 214
Likvida medel vid årets början	3 279 226	1 110 012
Likvida medel vid årets slut	<u>3 252 235</u>	<u>3 279 226</u>

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01 - 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 - 2008-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	58 262	77 990
Erlagd ränta	-1 801 541	-2 307 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar	308 248	303 993
	<u>308 248</u>	<u>303 993</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kortfristig placering	2 000 000	2 800 000
Checkkonto	1 247 251	479 226
Handkassa	4 984	-
	<u>3 252 235</u>	<u>3 279 226</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Värderingsprincip

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. För byggnaden tillämpas en progressiv avskrivningsplan över 100 år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner och inventarier	-
Fastighetsinventarier	-

Not 1 Arsavgifter och hyror

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 578 564	1 476 700
Hyror, bostäder	-	28 315
Hyror, lokaler	2 173 852	2 037 048
Hyresnedsättningar	-69 875	-8 000
	<u>3 682 541</u>	<u>3 534 063</u>

Not 2 Reparationer och underhåll

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Reparationer, hissar	-3 705	-67 904
Reparationer, inre allmänt	-81 138	-30 663
Reparationer, ytre allmänt	-37 347	-25 471
Reparationer, bostäder	-7 654	-5 557
Reparationer, lokaler	-15 895	-20 890
Reparationer och underhåll, övrigt	-	-23 640
	<u>-145 739</u>	<u>-174 125</u>

Not 3 Driftskostnader

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Fjärrvärme	-370 970	-352 853
Ei	-52 711	-69 959
Vatten och renhållning	-144 356	-120 617
Administration	-67 841	-71 584
Fastighetsskötsel och städning	-101 402	-97 330
Kabel-TV	-20 000	-20 000
Fastighetsförsäkring	-30 797	-26 762
Juridisk konsultation, ombildning	-	-
Revision / Styrelsearvode	-44 176	-396
Övriga driftskostnader	-46 420	-26 381
	<u>-878 673</u>	<u>-785 882</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-1 796 668	-2 307 995
Räntekostnader - övrigt	-4 873	-
	<u>-1 801 541</u>	<u>-2 307 995</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	91 655 861	91 655 861
Fastighetsförbättringar	-	-
	<u>91 655 861</u>	<u>91 655 861</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-303 993	-303 993
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-308 248	-
	<u>-612 241</u>	<u>-303 993</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	91 043 620	91 351 868
Varav		
Byggnader	64 876 792	65 185 040
Mark	26 166 828	26 166 828
Taxeringsvärden, byggnader	34 110 000	34 110 000
Taxeringsvärden, mark	13 629 000	13 629 000

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	100 000	100 000
Avyttringar och utrangeringar	-100 000	-
	-	100 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början och slut	-	-
Årets avskrivning	-	-
	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	-	100 000

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
Grundborgens JIWSX AB, 556872-6799, Malmö	1 000	-	-

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	18 500	17 583
Vatten och avlopp	-	8 084
Hiss	750	-
Renhållning	-	2 319
Förvaltningsarvode	-	16 218
Kortfristig ränteplacering	4 750	20 837
	24 000	65 041

Not 8 Kassa och bank

	2009-12-31	2008-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	1 247 251	479 226
Kortfristig ränteplacering, Swedbank	2 000 000	2 800 000
Handkassa	4 984	-
	3 252 235	3 279 226

Not 9 Eget kapital

	Grundavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	46 059 010	156 000	-930 283
Upplåtelseavgifter	546 510	-	-
Inbetalda insatser	1 240 990	-	-
Avsättning enligt plan	-	104 000	-104 000
Balanserad vinst	-	-	-
Årets resultat	-	-	541 336
Vid årets slut	47 846 510	260 000	-492 947

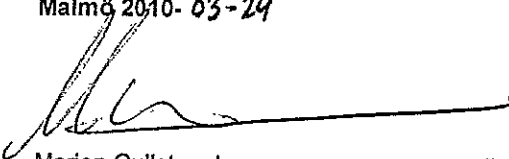
Not 10 Fastighetslån och byggnadskreditiv

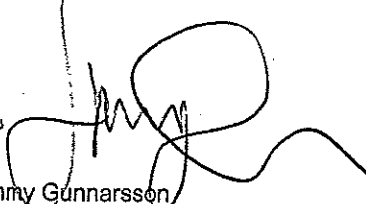
Långgivare	Räntesats	Förfalldatum	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank	1,51%	Rörligt	10 240 990	10 240 990
Swedbank	1,30%	Rörligt	12 000 000	12 000 000
Swedbank	4,96%	2011-04-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	5,11%	2017-04-25	12 000 000	12 000 000
			46 240 990	46 240 990

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald hyra	286 814	180 207
Upplupna räntor	118 210	214 145
Fjärrvärme och el	53 329	49 834
Kabel-TV	60 000	40 000
Revisionsarvode	18 000	12 000
Övrigt	5 514	—
	<u>541 867</u>	<u>496 186</u>

Malmö 2010-03-24


Marion Gullstrand



Jimmy Gunnarsson


Agnes Kelemen


Charlotte Bergdahl


Tobias Bellander

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-04-01.


Christofer Hultén
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Valpen

Org.nr 769611-9838

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Valpen för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 14/2010



Christofer Hultén
Auktoriserad revisor