

Brf Valpen
Org nr 769611-9838

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2010

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

Ordinarie

Tobias Bellander
Marion Gullstrand
Jimmy Gunnarsson
Agnes Kelemen
Charlotte Bergdahl
Ellen Follin

Suppleanter

Johanna Sullivan
Jörgen Johansson

Revisor

Christofer Hultén
Grant Thornton Sweden AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2010.

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

Omfattande renoveringsarbeten har pågått under 2009-2010. Arbetena är till största delen avslutade, men kommer att slutbesiktigas efter årsskiftet. Föreningen har målat och renoverat fader mot gatan och gården. Samtliga fönster har renoverats och målats. Grunden mot gården har dränerats och isolerats. Ett antal lägenheter har fått nya balkonger.

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 och utgår per balansdagen i genomsnitt med 613 kr/kvm och år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-492 947
Årets resultat före fondförändring	254 643
Avsättning till underhållsfond	-104 000
Ianspråkstagande av reparationsfond	-
	<hr/>
Summa underskott	-342 304
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	-342 304

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

Resultaträkning	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 631 771	1 578 564
Hyror intäkter	2	2 059 067	2 103 970
Summa nettoomsättning		3 690 838	3 682 534
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-382 273	-145 739
Driftskostnader	4	-821 299	-722 512
Externa rörelsekostnader	5	-187 316	-156 161
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter		-189 050	-191 560
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-312 564	-308 248
Summa kostnader		-1 892 502	-1 524 220
Rörelseresultat		1 798 336	2 158 314
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	126 301
Ränteintäkter		3 706	58 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 547 399	-1 801 541
Summa resultat från finansiella poster		-1 543 693	-1 616 978
Resultat efter finansiella poster		254 643	541 336
Årets vinst		254 643	541 336

ut

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	90 731 056	91 043 620
Pågående arbeten	8	5 017 160	689 387
		<u>95 748 216</u>	<u>91 733 007</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	9	-	-
		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 748 216</u>	<u>91 733 007</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		5 914	-
Kundfordringar		-	24 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 725	24 000
Övriga kortfristiga fordringar		447	453
		<u>26 086</u>	<u>48 673</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	<u>967 834</u>	<u>3 252 235</u>
Summa Omsättningstillgångar		<u>993 920</u>	<u>3 300 908</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>96 742 136</u>	<u>95 033 915</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		47 300 000	47 300 000
Upplåtelseavgifter		2 119 010	546 510
Underhållsfond		364 000	260 000
		<hr/>	<hr/>
		49 783 010	48 106 510
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-492 946	-930 283
Avsättning till underhållsfond		-104 000	-104 000
Årets vinst		254 643	541 336
		<hr/>	<hr/>
		-342 303	-492 947
		<hr/>	<hr/>
Summa Eget Kapital		49 440 707	47 613 563
		<hr/>	<hr/>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	46 240 990	46 240 990
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		46 240 990	46 240 990
		<hr/>	<hr/>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		418 711	496 966
Skatteskulder		-	3 536
Övriga kortfristiga skulder		48 831	136 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	592 897	541 867
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 060 439	1 179 362
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 742 136	95 033 915
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		46 241 000	46 241 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2010	2009
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		254 643	541 336
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	7	312 564	308 248
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		567 207	849 584
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		22 587	63 865
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-118 922	-351 053
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		470 872	562 396
Investeringsverksamheten			
Standardförbättringar	8	-4 327 773	-689 387
Avyttring av finansiella tillgångar		-	100 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 327 773	-589 387
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelseavgifter		1 572 500	-
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 572 500	0
Årets kassaflöde		-2 284 401	-26 991
Likvida medel vid årets början		3 252 235	3 279 226
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		967 834	3 252 235

OK

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.

Antalet anställda

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

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hyresintäkter, lokaler	2 152 191	2 173 845
Hyresnedsättning	-34 996	-69 875
Hyresförlust	-58 128	-
Summa	<u>2 059 067</u>	<u>2 103 970</u>

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-157 371	-55 465
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-8 339	-37 347
Reparation och underhåll, tvättstuga	-22 297	-25 673
Reparation och underhåll, bostäder	-79 143	-7 654
Reparation och underhåll, hissar	-2 651	-3 705
Reparation och underhåll, lokaler	-76 961	-15 895
Reparation och underhåll. OVK	-23 750	-
Reparation och underhåll, övrigt	-11 762	-
Summa	<u>-382 274</u>	<u>-145 739</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Uppvärmning	-406 508	-370 970
El	-89 287	-52 711
Vatten och avlopp	-85 298	-98 115
Renhållning	-40 784	-46 241
Fastighetsskötsel och städning	-99 025	-101 402
Kabel-TV	-25 000	-20 000
Försäkringar	-31 714	-30 797
Telefon och porto	-1 554	-2 276
Snöröjning och gångbanor	-42 129	-
Summa	<u>-821 299</u>	<u>-722 512</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ekonomisk förvaltning	-64 876	-67 841
Revisionsarvode och konsultation	-71 387	-44 176
Konsultarvoden	-15 331	-
Juridiska tjänster	-5 431	-
Föreningsavgifter	-4 870	-4 550
Bankkostnader	-11 814	-3 519
Övriga kostnader	-13 607	-36 075
	<u>-187 316</u>	<u>-156 161</u>

Not 6 Räntekostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Räntekostnader fastighetslån	-1 547 399	-1 796 668
Räntekostnader övrigt	-	-4 873
Summa	<u>-1 547 399</u>	<u>-1 801 541</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	91 655 861	91 655 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 655 861	91 655 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-612 241	-303 993
Årets avskrivningar	-312 564	-308 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-924 805</u>	<u>-612 241</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>90 731 056</u>	<u>91 043 620</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	26 166 828	26 166 828
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 833 000	34 110 000
Taxeringsvärde mark	<u>14 035 000</u>	<u>13 629 000</u>
Summa	<u>44 868 000</u>	<u>47 739 000</u>

04

Not 8 Pågående arbeten

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	689 387	-
Nyanskaffningar	4 327 773	689 387
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 017 160	689 387
Varav:		
- Fasad och fönsterrenovering	3 093 283	493 302
- Balkongpåbyggnad	1 558 218	14 991
- Dränering	365 659	181 094
	<hr/>	<hr/>
	5 017 160	689 387

Not 9 Andelar i koncernföretag

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	100 000
Avyttringar och utrangeringar	-	-100 000
	<hr/>	<hr/>
	0	0
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning	-	-
	<hr/>	<hr/>
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag		
Grundborgen JIWSX AB, org. nr 556672-6799, Malmö	-	-

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Försäkringspremier	18 500	18 500
Underhållskostnader	750	750
Driftskostnader	475	-
Kortfristig ränteplacering	-	4 750
	<hr/>	<hr/>
Summa	19 725	24 000

Not 11 Kassa och bank

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Transaktionskonto, Swedbank	966 245	1 247 251
Kortfristig ränteplacering, Swedbank	-	2 000 000
Handkassa	1 589	4 984
Summa	<u>967 834</u>	<u>3 252 235</u>

Not 12 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 2008-12-31	47 300 000	546 510	156 000	-781 661	-148 622
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			104 000	-104 000	
Balansering av föregående års resultat				-148 622	148 622
Årets resultat					<u>541 336</u>
Eget kapital 2009-12-31	47 300 000	546 510	260 000	-1 034 283	541 336
Insatser	-	1 572 500			
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>
Eget kapital 2010-12-31	47 300 000	2 119 010	364 000	-596 947	254 643

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2010-12-31	Lånebelopp 2009-12-31
Swedbank	1,41 %	Rörligt	10 240 990	10 240 990
Swedbank	3,77 %	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
Totalt			46 240 990	46 240 990 <i>OK</i>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	259 161	286 814
Upplupna räntor	145 528	118 210
Upplupna driftskostnader	170 208	113 329
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Övrigt	-	5 514
Summa	<u>592 897</u>	<u>541 867</u>

Malmö 2011- 05-01


Tobias Bellander


Marion Gullstrand



Charlotte Bergdahl


Jimmy Gunnarsson


Agnes Kelemen


Ellen Follin

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-05-02.


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 2010-01-01—2010-12-31. 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 2/5-2011



Christofer Hultén
Auktoriserad revisor