

Styrelsen för

**BRF Valpen**

769611-9838

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	11 <sub>str</sub>

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

#### Ordinarie

Marion Gullstrand  
Jimmy Gunnarsson  
Agnes Kelemen  
Alexandar Knezevic  
Fredrik Nilsson

#### Suppleanter

Jörgen Svanlind  
Kar Wor Poon

### Revisor

Christofer Hultén  
Grant Thornton

### Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Valpen förvärvade under räkenskapsåret 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.

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 2008 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 174 125 kr (41 535 kr), och avser endast löpande underhåll. 

**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.

Årsavgifter utgår per balansdagen i genomsnitt med 558 kr/kvm och år.


Styrelsen har fattat beslut om höjning av avgifterna med 5 % per den 1 januari 2009.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår stämman att årets ansamlade resultat - 930 283 kr, behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	-677 661
Årets resultat	-148 622
Avsättning till reparationsfond	-104 000
	<hr/>
	-930 283
Balanseras i ny räkning	-930 283

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 - 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 - 2007-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	3 534 063	1 750 662
		3 534 063	1 750 662
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	2	-174 125	-41 535
Fastighetsskatt		-188 680	-102 114
Driftskostnader	3	-785 882	-887 594
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-303 993	-
<b>Rörelseresultat</b>		2 081 383	719 419
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-63 809 318
Ränteintäkter		77 990	18 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 307 995	-1 110 189
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-148 622	-64 181 220
Inkomstskatt		-	-
<b>Årets resultat</b>		-148 622	-64 181 220

44

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	91 351 868	91 655 861
		<u>91 351 868</u>	<u>91 655 861</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>91 451 868</u>	<u>91 755 861</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		47 044	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	65 041	40 861
		<u>112 085</u>	<u>40 861</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	3 279 226	1 110 012
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 391 311</u>	<u>1 150 873</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>94 843 179</u>	<u>92 906 734</u>

ii

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 300 000	46 059 010
Uppåtelseavgifter		546 510	–
Underhållsfond		156 000	52 000
		48 002 510	46 111 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-677 661	63 555 560
Årets avsättning till underhållsfond		-104 000	-52 000
Årets resultat		-148 622	-64 181 221
		-930 283	-677 661
		47 072 227	45 433 349
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån och byggnadskreditiv	10	46 240 990	46 240 990
		46 240 990	46 240 990
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		86 326	128 983
Skatteskulder		290 790	102 114
Skulder till koncernföretag		460 364	460 364
Övriga skulder		196 296	140 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	496 186	400 543
		1 529 962	1 232 395
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 843 179</b>	<b>92 906 734</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2008-12-31	2007-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	10	46 241 000	46 241 000
		46 241 000	46 241 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-01-01 - 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 - 2007-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-148 622	-64 181 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	303 993	63 555 560
	<u>155 371</u>	<u>-625 660</u>
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	155 371	-625 660
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-71 224	-40 861
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	297 567	1 232 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>381 714</u>	<u>565 874</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-91 755 861
Standardförbättringar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>-91 755 861</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagande av lån	-	46 240 990
Inbetalda insatser	1 240 990	46 059 010
Upplåtesleavgifter	546 510	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>1 787 500</u>	<u>92 300 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	2 169 214	1 110 012
Likvida medel vid årets början	<u>1 110 012</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut	3 279 226	1 110 012

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-01-01 - 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 - 2007-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	77 990	18 868
Erlagd ränta	-2 307 999	-1 110 189
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar	303 993	63 555 560
	<u>303 993</u>	<u>63 555 560</u>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kortfristig placering	2 800 000	-
Checkkonto	479 226	1 106 976
Handkassa	-	3 036
	<u>3 279 226</u>	<u>1 110 012</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 ianspråktagande 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 Årsavgifter och hyror

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 476 700	731 693
Hyor, bostäder	28 315	32 713
Hyor, lokaler	2 037 048	986 256
Hysesnedsättningar	-8 000	-
	<u>3 534 063</u>	<u>1 750 662</u>

### Not 2 Reparationer och underhåll

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Reparationer, hissar	-67 904	-16 133
Reparationer, inre allmänt	-30 663	-24 589
Reparationer, yttre allmänt	-25 471	-813
Reparationer, bostäder	-5 557	-
Reparationer, lokaler	-20 890	-
Reparationer och underhåll, övrigt	-23 640	-
	<u>-174 125</u>	<u>-41 535</u>



**Not 3 Driftskostnader**

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Fjärrvärme	-352 853	-163 660
El	-69 959	-46 406
Vatten och renhållning	-120 617	-71 353
Administration	-71 584	-30 281
Fastighetsskötsel och städning	-97 330	-49 227
Kabel-TV	-20 000	-20 000
Fastighetsförsäkring	-26 762	-13 168
Juridisk konsultation, ombildning	-	-456 795
Revision / Styrelsearvode	-40 396	-32 000
Övriga driftskostnader	-26 381	-4 704
	<u>-785 882</u>	<u>-887 594</u>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-2 307 995	-1 110 189
Räntekostnader - övrigt	-	-
	<u>-2 307 995</u>	<u>-1 110 189</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2008-12-31	2007-12-31
<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 och slut	-303 993	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-	-
	<u>-303 993</u>	<u>-</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	91 351 868	91 655 861
Varav		
Byggnader	65 185 040	65 489 033
Mark	26 166 828	26 166 888
Taxeringsvärden, byggnader	34 110 000	34 110 000
Taxeringsvärden, mark	13 629 000	13 629 000 <sup>ok</sup>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	100 000	–
Nyanskaffningar:	–	63 909 318
	100 000	63 909 318
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början och slut	–	–
Årets avskrivning	–	-63 809 318
	–	-63 809 318
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
Grundborgen JIWSX AB, 556672-6799, Malmö	1 000	100	100 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	17 583	14 173
Vatten och avlopp	8 084	8 779
Renhållning	2 319	2 314
Förvaltningsarvode	16 218	15 595
Kortfristig ränteplacering	20 837	–
	65 041	40 861

**Not 8 Kassa och bank**

	2008-12-31	2007-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	479 226	1 561 217
Kortfristig ränteplacering, Swedbank	2 800 000	
Handkassa	–	1 020
	3 279 226	1 110 012

**Not 9 Eget kapital**

	Grundavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	46 059 010	52 000	-677 661
Upplåtelseavgifter	546 510	–	–
Inbetalda insatser	1 240 990	–	–
Avsättning enligt plan		104 000	-104 000
Balanserad vinst		–	–
Årets resultat		–	-148 622
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 846 510</b>	<b>156 000</b>	<b>-930 283</b>

**Not 10 Fastighetslån och byggnadskreditiv**

Långgivare	Räntesats	Förfallodatum	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank	5,50%	Rörligt	10 240 990	10 240 990
Swedbank	4,66%	2009-05-25	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

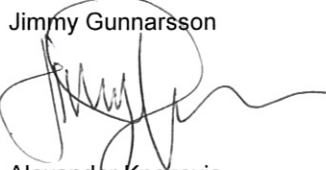
	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald hyra	180 207	156 734
Upplupna räntor	214 145	133 779
Fjärrvärme och el	49 834	58 030
Kabel-TV	40 000	20 000
Revisionsarvode	12 000	32 000
	<hr/> 496 186	<hr/> 400 543

Malmö 2009-04-26

  
Marion Gullstrand

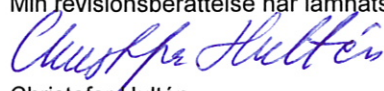
Jimmy Gunnarsson

  
Agnes Kelemen

  
Alexandar Knezevic

  
Fredrik Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-06-17.

  
Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i**

**Bostadsrättsföreningen Valpen**

**Org.nr 769611-9838**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Valpen för räkenskapsåret 2008-01-01—2008-12-31. 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 revisions sed 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 17/6-2009



Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor