

Brf Valpen
Org nr 769611-9838

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2012

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	Martin Martinsson
Jörgen Johansson	Maud Pettersson
Elzbieta Mårtensson	
Agnes Kelemen	
Natalie Burko	

Revisor

Tommy Gustavsson
BBS Accounting Service AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2012.

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.

Väsentliga händelser under 2012

- Byggande av sedumtak över sopstationen i DHT5
- Byggt föreningslokal innanför tvättstugan i DHT3.
- Ommålning av port och trapphus i DHT3
- Tvättstugorna i DHT3 & DHT7 har fått ännu en tvättmaskin, samt att vi bytt ut torkskåpet i DHT3
- Satt upp skydd mot duvor längs taknocken på alla 3 husen

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 2011-2012 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	-447 515
Årets resultat före fondförändring	97 288
Avsättning till underhållsfond	-104 000
Ianspråkstagande av reparationsfond	11 600
Summa underskott	<u>-442 627</u>

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 649 508	1 649 508
Hyror intäkter	2	2 221 692	2 166 632
Summa nettoomsättning		3 871 200	3 816 140
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-316 113	-396 439
Driftskostnader	4	-792 669	-754 920
Externa rörelsekostnader	5	-175 920	-159 192
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter		-192 570	-190 050
Personalkostnader		-59 796	-
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-465 311	-455 958
Summa kostnader		-2 002 379	-1 956 559
Rörelseresultat		1 868 821	1 859 581
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 886	8 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 778 419	-1 869 195
Summa resultat från finansiella poster		-1 771 533	-1 860 792
Resultat efter finansiella poster		97 288	-1 211
Årets resultat		97 288	-1 211

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	95 450 042	95 835 816
Inventarier	8	91 488	-
		<hr/>	<hr/>
		95 541 530	95 835 816
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		95 541 530	95 835 816
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		3 688	6 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 193	24 452
		<hr/>	<hr/>
		31 881	30 550
		<hr/>	<hr/>
Kassa och bank	11	1 069 655	609 027
		<hr/>	<hr/>
Summa Omsättningstillgångar		1 101 536	639 577
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		96 643 066	96 475 393

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		572 000	468 000
		<hr/>	<hr/>
		50 001 010	49 897 010
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-447 515	-342 304
Avsättning till underhållsfond		-104 000	-104 000
Årets resultat		97 288	-1 211
		<hr/>	<hr/>
		-454 227	-447 515
Summa Eget Kapital		49 546 783	49 449 495
		<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		115 144	77 223
Övriga kortfristiga skulder		85 573	70 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	654 576	636 796
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		855 293	784 908
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 643 066	96 475 393
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		46 241 000	46 241 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Valpen
769611-9838

7(13)

Kassaflödesanalys	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		97 288	-1 211
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	7, 8	465 311	455 958
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		562 599	454 747
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-1 332	-4 464
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		70 385	-275 531
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		631 652	174 752
Investeringsverksamheten			
Standardförbättringar		-171 025	-543 558
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-171 025	-543 558
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelseavgifter		-	10 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	10 000
Årets kassaflöde		460 627	-358 806
Likvida medel vid årets början		609 028	967 834
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		1 069 655	609 028

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 0,491 %.

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>2012</u>	<u>2011</u>
Hyresintäkter, lokaler	2 221 692	2 176 628
Hyresnedsättning	-	-9 996
Summa	<u>2 221 692</u>	<u>2 166 632</u>

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-187 341	-311 759
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-47 991	-11 545
Reparation och underhåll, tvättstuga	-33 336	-13 252
Reparation och underhåll, bostäder	-16 196	-4 330
Reparation och underhåll, hissar	-	-2 188
Reparation och underhåll, lokaler	-28 513	-53 365
Reparation och underhåll, övrigt	-2 736	-
Summa	<u>-316 113</u>	<u>-396 439</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Uppvärmning	-407 813	-367 534
El	-53 385	-55 980
Vatten och avlopp	-103 593	-112 648
Renhållning	-45 498	-43 928
Fastighetsskötsel och städning	-107 985	-104 952
Kabel-TV	-32 000	-32 000
Försäkringar	-39 661	-32 551
Telefon och porto	-2 734	-2 348
Snöröjning och gångbanor	-	-2 979
Summa	<u>-792 669</u>	<u>-754 920</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ekonomisk förvaltning	-67 560	-65 850
Revisionsarvode	-23 443	-22 400
Konsultarvoden	-11 384	-13 433
Föreningsavgifter	-4 870	-4 870
Bankkostnader	-4 843	-5 497
Övriga kostnader	-63 820	-47 142
	<hr/>	<hr/>
	-175 920	-159 192

Not 6 Räntekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader fastighetslån	-1 778 419	-1 869 195
	<hr/>	<hr/>
Summa	-1 778 419	-1 869 195

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 216 579	97 216 579
Nyanskaffningar	75 725	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 292 304	97 216 579
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 380 763	-924 805
Årets avskrivningar	-461 499	-455 958
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 842 262	-1 380 763
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	95 450 042	95 835 816
	<hr/>	<hr/>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	26 166 828	26 166 828

Brf Valpen
769611-9838

11(13)

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Taxeringsvärde		
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 Inventarier

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årets anskaffning	95 300	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>95 300</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning	-3 812	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 812</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	91 488	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Försäkringspremier	27 517	23 729
Underhållskostnader	676	723
Summa	<u>28 193</u>	<u>24 452</u>

Not 10 Eget kapital

	Insats- <u>kapital</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserad <u>vinst</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2010-12-31	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>
Eget kapital 2011-12-31	47 300 000	2 129 010	468 000	-446 304	-1 211
Insatser	-				

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
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	<u>47 300 000</u>	<u>2 129 010</u>	<u>572 000</u>	<u>-551 515</u>	<u>97 288</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Transaktionskonto, Swedbank	1 068 816	605 000
Handkassa	839	4 027
Summa	<u>1 069 655</u>	<u>609 027</u>

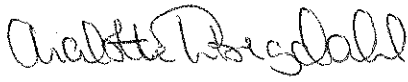
Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank	2,35 %	Rörligt	10 240 990	10 240 990
Swedbank	2,54 %	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
Totalt			46 240 990	46 240 990

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	246 835	274 384
Upplupna räntor	136 070	154 616
Upplupna driftskostnader	230 771	167 396
Upplupna revisionsarvoden	40 900	40 400
Summa	<u>654 576</u>	<u>636 796</u>

Malmö 2013-04-19



Charlotte Lövgren-Bergdahl



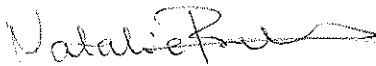
Jörgen Johansson



Aghes Kelemen

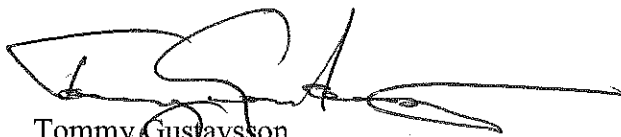


Elzbieta Mårtensson



Natalie Burko

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-22



Tommy Gustavsson
Auktoriserad redovisningskonsult
BBS Accounting Service AB