

Styrelsen för

**BRF Valpen**

769611-9838

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11 <sub>44</sub>

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

#### Ordinarie

Tobias Bellander  
Jörgen Svanlind  
Agnes Kelemen  
Alexandar Knezevic  
Johan Nilsson

#### Suppleanter

Maud Pettersson  
Håkan Nilsson  
Kar Wor Poon

### Revisor

Christofer Hultén  
Grant Thornton

### Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Valpen förvärvade under räkenskapsåret aktiebolaget Grundborgen JIWSX AB för 90.700.000 kr. Vid förvärvstillfället ägde bolaget fastigheterna Hunden 2, 3 och 4. I samband med tillträdet den 29 juni 2007 övertogs fastigheterna av bostadsrättsföreningen genom transportköp. 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 bostadslägenheter med en total yta av 2 692 kvm samt lokaler och restauranger med en yta av 892 kvm. Under 2007 var 39 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Fastigheternas adresser är Davidhallstorg 3, 5 och 7.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Skåne.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 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

Föreningen förvärvade fastigheterna under året och inget större underhållsarbete har hunnit genomföras. *it*

**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.

Årsavgifterna är oförändrade sedan föreningens bildande. Styrelsen har inte fattat något beslut om förändring av årsavgifterna.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår stämman att årets ansamlade resultat - 677 661 kr, behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	63 555 560
Årets resultat före fondförändring	-64 181 221
Avsättning till reparationsfond	-52 000
Balanseras i ny räkning	<u>-677 661</u>
Summa	-677 661

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 - 2007-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 750 662
		1 750 662
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Reparationer och underhåll	2	-41 535
Fastighetsskatt		-102 114
Driftskostnader	3	-887 594
Avskrivningar av anläggningstillgångar		—
<b>Rörelseresultat</b>		719 419
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag		-63 809 318
Ränteintäkter		18 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 110 189
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-64 181 220
Inkomstskatt		—
<b>Årets resultat</b>		-64 181 220

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5	91 655 861
		<u>91 655 861</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	6	100 000
		<u>100 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 755 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar		—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 861
		<u>40 861</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	1 110 012
		<u>1 110 012</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 150 873</b>
		<u>1 150 873</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 906 734</b>

04

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>	9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser		46 059 010
Uppåtelseavgifter		—
Underhållsfond		52 000
		<u>46 111 010</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		63 451 560
Årets avsättning till underhållsfond		52 000
Årets resultat		-64 181 221
		<u>-677 661</u>
		45 433 349
 <b><i>Långfristiga skulder</i></b>		
Fastighetslån och byggnadskreditiv	10	46 240 990
		<u>46 240 990</u>
 <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Leverantörsskulder		128 983
Skatteskulder		102 114
Skulder till koncernföretag		460 364
Övriga skulder		140 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	400 543
		<u>1 232 395</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 906 734</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

akt

## Kassaflödesanalys

	2007-01-01
<i>Belopp i kr</i>	<i>- 2007-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-64 181 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	63 555 560
	-625 660
Betald skatt	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-625 660
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-40 861
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 232 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	565 874
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 755 861
Standardförbättringar	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-91 755 861
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Upptagande av lån	46 240 990
Inbetalda insatser	46 059 010
Upplåtesleavgifter	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	92 300 000
<b>Årets kassaflöde</b>	1 110 012
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	1 110 012

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2007-01-01
<i>Belopp i kr</i>	<i>- 2007-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	
Erhållen ränta	18 868
Erlagd ränta	-1 110 189
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>	
Av- och nedskrivningar av aktier i dotterbolag	63 555 560
	63 555 560
<b>Likvida medel</b>	
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	
Checkkonto	1 106 976
Handkassa	3 036
	1 110 012 <sup>64</sup>

## 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 progresiv avskrivningsplan över 100 år. De första fem åren görs ingen avskrivning på byggnaden.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner och inventarier	-
Fastighetsinventarier	-

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2007-01-01
	- 2007-12-31
Årsavgifter, bostäder	731 693
Hyror, bostäder	32 713
Hyror, lokaler	986 256
Hyresnedsättningar	-
	1 750 662

### Not 2 Reparationer och underhåll

	2007-01-01
	- 2007-12-31
Reparationer, hissar	-16 133
Reparationer, inre allmänt	-24 589
Reparationer, yttre allmänt	-813
Reparationer och underhåll, övrigt	-
	-41 535



**Not 3 Driftskostnader**

	2007-01-01 - 2007-12-31
Fjärrvärme	-163 660
El	-46 406
Vatten och renhållning	-71 353
Administration	-30 281
Fastighetskötsel och städning	-49 227
Kabel-TV	-20 000
Fastighetsförsäkring	-13 168
Juridisk konsultation, ombildning	-456 795
Revision / Styrelsearvode	-32 000
Övriga driftskostnader	-4 704
	<u>-887 594</u>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 5 Byggnader och mark**

	2007-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
Vid årets början och slut	91 655 861
Fastighetsförbättringar	-
	<u>91 655 861</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>	
Vid årets början och slut	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-
	<u>-</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>91 655 861</b>
Varav	
Byggnader	65 489 033
Mark	26 166 888
Taxeringsvärden, byggnader	34 110 000
Taxeringsvärden, mark	13 629 000 <sup>CH</sup>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

2007-12-31

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	–
Nyanskaffningar:	63 909 318
	<u>63 909 318</u>

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	–
Årets avskrivning	-63 809 318
	<u>-63 809 318</u>

**Planenligt restvärde vid årets slut** 100 000

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

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

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2007-12-31

Fastighetsförsäkring	14 173
Vatten och avlopp	8 779
Renhållning	2 314
Förvaltningsarvode	15 595
Övrigt	–
	<u>40 861</u>

**Not 8 Kassa och bank**

2007-12-31

Transaktionskonto, Swedbank	1 106 976
Handkassa	3 036
	<u>1 110 012</u>

**Not 9 Eget kapital**

	<b>Grundavgifter</b>	<b>Underhållsfond</b>
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	–	–
<b>Vid årets början</b>	–	–
Upplåtelseavgifter	–	–
Inbetalda insatser	46 059 010	–
Avsättning enligt plan	52 000	52 000
Balanserad vinst	63 451 560	–
Årets resultat	-64 181 221	–
<b>Vid årets slut</b>	<u>45 381 349</u>	<u>52 000</u>

**Not 10 Fastighetslån och byggnadskreditiv**

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Förfalldatum</i>	<i>2007-12-31</i>
Swedbank	4,50%	Rörligt	10 240 990
Swedbank	4,66%	2009-05-25	12 000 000
Swedbank	4,96%	2011-04-25	12 000 000
Swedbank	5,11%	2017-04-25	12 000 000
			<u>46 240 990</u> <sup>6kr</sup>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2007-12-31

Förutbetald hyra	156 734
Upplupna räntor	133 779
Fjärrvärme och el	58 030
Kabel-TV	20 000
Revisions- och styrelsearvode	32 000
	<hr/>
	400 543

Malmö 2008-06-30



Jörgen Svanlind



Tobias Bellander



Agnes Kelemen

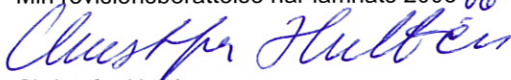


Alexandar Knezevic



Johan Nilsson  
Fredrik

Min revisionsberättelse har lämnats 2008-06-30.



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 2007-01-01—2007-12-31. 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, 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 30 /6- 2008



Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor