

Styrelsen för Brf Valpen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1930, byggnaderna renoverades 2004 - 2005 då man bytte ut VA stammar, lade om taket, inredde vindarna med nya lägenheter. Under 2015 gjordes omfattande renovering av värmesystemet.

Bostadsrättsföreningen Valpen förvärvade under 2007 aktiebolaget grundborgen JIWSX AB. som ägde då fastigheterna Hunden 2 - 4. Den 28 juni 2007 förvärvade föreningen fastigheterna för 90 700 000. Lagfart erhöles 2007-08-30 Under 2009 avvecklades aktiebolaget genom likvidation

Fastighetens adress är Davidhalls torg 3,5,7.

Förvaltning

Fastighetens ekonomiska förvaltning sköts av HSB,
Lars Hanssons AB ansvarar för fastighetsskötseln.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis AB genom HSB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Total lägenhetsyta 2692 m²

Total lokalyta 870 m².

Vid årsskiftet 2021-12-31 var alla lokaler uthyrda

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Ordförande | Elizabeth Mårtenssom |
| Sekreterare | Oscar Levin |
| Ledamot | Pernilla Samuelsson |
| | Torbjörn Breus |
| | Mats Alkinge |
| Suppleant | Olof Boman, Pontus Engström |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Alkinge ,Torbjörn Breus

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, har varit Elizabeth Mårtensson, Torbjörn Breus, Oscar Levin

Revisor: Tommy Gustavsson BBS Accounting Service AB

Valberedning har varit Sophie Ledesma, Jimmy Gunnarsson sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande:

större åtgärder: fortsatt elomläggning i alla tre fastigheter, annars enligt underhållsplanen, delvis relining av avloppsstammar, målning av fönster, renovering av hissen DHT5

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med föreningens sparade medel.

En del av större projekt under 2021 stoppades pga COVID 19

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 240 990

2021 hamnade styrelsen i en tvist med en av medlemmarna-styrelsen anlätade juridisk hjälp och ansökte om rättsskydd.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 45.240.990 kr

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad, men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder till exempel att konto kan fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har (valt att/avser att) anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 573 | 3 265 | 3 142 | 3 565 | 3 617 |
| Rörelsens kostnader | -3 014 | -2 956 | -3 271 | -2 717 | -2 544 |
| Finansiella poster, netto | -559,0 | -642,0 | -635,0 | -611,0 | -773,0 |
| Årets resultat | 1 | -334 | -765 | 237 | 300 |
| Likvida medel & fin placeringar | 6 322 | 5 493 | 4 749 | 4 717 | 3 760 |
| Skulder till kreditinstitut | 45 241 | 45 241 | 45 241 | 45 241 | 45 241 |
| Fond för yttre underhåll | 1 189 | 1 258 | 958 | 1 122 | 797 |
| Balansomslutning | 95 382 | 95 011 | 95 308 | 95 846 | 95 880 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 80 357 | 80 357 | 80 357 | 59 502 | 59 502 |
| Soliditet % | 51 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| Räntekostnad kr/kvm | 209 | 236 | 236 | 207 | 290 |
| Låneskuld kr/kvm | 16 806 | 16 806 | 16 806 | 16 806 | 16 806 |
| Avgift kr/kvm | 521 | 521 | 521 | 518 | 527 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppskrivning- fond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 47 846 510 | 1 582 500 | 1 257 619 | -1 400 969 | -333 563 | 48 952 097 |
| Ianspråksagande 2021 av yttre fond | | | -507 236 | 507 236 | | 0 |
| Avsättning år 2021 yttre fond | | | 439 000 | -439 000 | | 0 |
| Avskrivning uppskrivningsfond | | -395 625 | | 395 625 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -333 563 | 333 563 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 564 | 564 |
| Belopp vid årets utgång | 47 846 510 | 1 186 875 | 1 189 383 | -1 270 671 | 564 | 48 952 661 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 270 671 |
| årets vinst | 564 |
| | -1 270 107 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -1 270 107 |
| | -1 270 107 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Brf Valpen
Org.nr 769611-9838

4 (12)

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 573 178 | 3 264 743 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 573 178 | 3 264 743 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 841 448 | -1 631 899 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -187 436 | -362 941 |
| Personalkostnader | 5 | -139 408 | -126 343 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -845 343 | -834 896 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 013 635 | -2 956 079 |
| Rörelseresultat | | 559 543 | 308 664 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 171 | 4 043 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -563 150 | -646 270 |
| Summa finansiella poster | | -558 979 | -642 227 |
| Årets resultat | | 564 | -333 563 |

Brf Valpen
Org.nr 769611-9838

5 (12)

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 88 753 699 | 89 377 956 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 39 824 | 51 969 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 88 793 523 | 89 429 925 |
| Summa anläggningstillgångar | | 88 793 523 | 89 429 925 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 201 628 | 19 993 |
| Övriga fordringar | 8 | 3 980 618 | 3 149 993 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 61 939 | 68 017 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 244 185 | 3 238 003 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 344 363 | 2 342 852 |
| Summa kassa och bank | | 2 344 363 | 2 342 852 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 588 548 | 5 580 855 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 95 382 071 | 95 010 780 |

Brf Valpen
Org.nr 769611-9838

6 (12)

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 47 846 510 | 47 846 510 |
| Yttre fond | | 1 189 383 | 1 257 619 |
| Uppskrivningsfond | | 1 186 875 | 1 582 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 222 768 | 50 686 629 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 270 671 | -1 400 969 |
| Årets resultat | | 564 | -333 563 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 270 107 | -1 734 532 |
| Summa eget kapital | | 48 952 661 | 48 952 097 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11, 12 | 45 240 990 | 45 240 990 |
| Summa långfristiga skulder | | 45 240 990 | 45 240 990 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 372 420 | 133 786 |
| Skatteskulder | | 11 167 | 15 899 |
| Övriga skulder | | 152 516 | 194 831 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 652 317 | 473 177 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 188 420 | 817 693 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 95 382 071 | 95 010 780 |

Brf Valpen
Org.nr 769611-9838

7 (12)

| Kassaflödesanalys | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 564 | -333 563 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 845 343 | 834 896 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 845 907 | 501 333 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 0 | 210 036 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -176 909 | -4 089 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 0 | 54 918 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 370 725 | -24 018 550 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 039 723 | -23 256 352 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -208 941 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -208 941 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring lån | | 0 | 24 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | 24 000 000 |
| Årets kassaflöde | | 830 782 | 743 648 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 5 492 796 | 4 749 148 |
| Likvida medel vid årets slut | | 6 323 578 | 5 492 796 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 år respektive 40 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 105 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 404 708 | 1 404 708 |
| Hysesintäkter | 2 057 173 | 1 635 860 |
| Överlåtelse | 3 570 | 8 281 |
| Panter | 5 227 | 6 133 |
| Bredband | 9 000 | 9 000 |
| Övriga intäkter | 93 500 | 200 760 |
| | 3 573 178 | 3 264 742 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 103 832 | 238 467 |
| Periodiskt underhåll | 441 247 | 266 443 |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 84 011 | 60 642 |
| Uppvärmning, fjärrvärme | 492 865 | 384 898 |
| Vatten | 121 328 | 110 677 |
| Sophämtning | 83 255 | 73 086 |
| Övriga avgifter | 129 739 | 153 345 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 173 782 | 134 181 |
| Fastighetsskatt | 211 389 | 210 159 |
| | 1 841 448 | 1 631 898 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Förvaltningskostnader | 70 714 | 74 317 |
| Revisionskostnader - extern | 19 767 | 19 375 |
| Övriga kostnader | 96 955 | 131 987 |
| Konstaterade förluster på kundfordringar | 0 | 137 262 |
| | 187 436 | 362 941 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader | | |
| Styrelsearvode | 112 191 | 92 208 |
| Övriga förtroendevalda | -6 000 | 6 000 |
| Sociala kostnader | 33 217 | 28 135 |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 139 408 | 126 343 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 97 449 542 | 97 449 542 |
| Inköp | 208 941 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 97 658 483 | 97 449 542 |
| Ingående avskrivningar | -8 071 586 | -7 248 835 |
| Årets avskrivningar | -833 198 | -822 751 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 904 784 | -8 071 586 |
| Utgående redovisat värde | 88 753 699 | 89 377 956 |
| Taxeringsvärden byggnader | 37 435 000 | 37 435 000 |
| Taxeringsvärden mark | 42 922 000 | 42 922 000 |
| | 80 357 000 | 80 357 000 |
| Bokfört värde byggnader | 62 586 870 | 63 211 128 |
| Bokfört värde mark | 26 166 828 | 26 166 828 |
| | 88 753 698 | 89 377 956 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 149 550 | 149 550 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 149 550 | 149 550 |
| Ingående avskrivningar | -97 581 | -85 436 |
| Årets avskrivningar | -12 145 | -12 145 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -109 726 | -97 581 |
| Utgående redovisat värde | 39 824 | 51 969 |

Not 8 Övriga korta fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB Malmö EK | 3 979 216 | 3 149 944 |
| Skattekonto | 1 402 | 49 |
| | 3 980 618 | 3 149 993 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 61 939 | 68 017 |
| | 61 939 | 68 017 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 46 541 000 | 46 541 000 |
| | 46 541 000 | 46 541 000 |

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

0 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 0 | 0 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | -45 240 990 | -45 240 990 |
| | -45 240 990 | -45 240 990 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,72 | 2027-02-25 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Swedbank | 1,06 | 2025-04-25 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Swedbank | 0,98 | 2024-02-23 | 9 240 990 | 9 240 990 |
| SBAB | 0,78 | 2023-05-09 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| | | | 45 240 990 | 45 240 990 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 268 835 | 160 383 |
| Upplupna räntekostnader | 101 795 | 101 795 |
| Övrigt | 281 686 | 211 000 |
| | 652 316 | 473 178 |

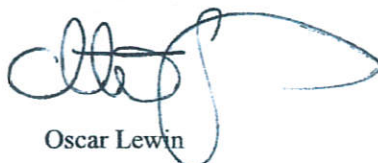
Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö



Elisabeth Mårtensson
Ordförande

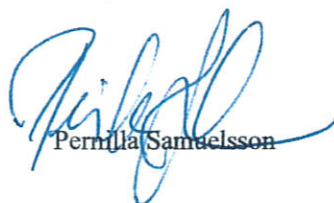
Mats Alkinge



Oscar Lewin



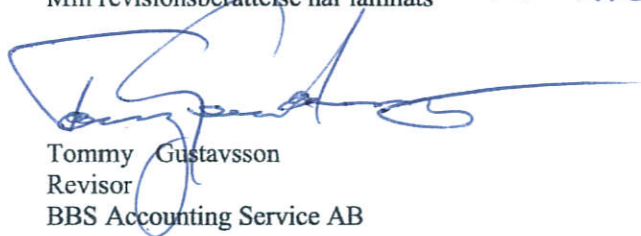
Torbjörn Breus



Pernilla Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats

24/5-22



Tommy Gustavsson
Revisor
BBS Accounting Service AB



revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 24/5 2022

Tommy Gustavsson

Revisor