

**Brf Valpen**  
Org nr 769611-9838

---

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 2014

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### Ordinarie

Kristoffer Franzkeit

Fiona Rovapalo

Elisabeth Mårtensson

Jörgen Johansson

Erik Öster

Kevin Holgersson (avgått under året)

#### Suppleanter

Sandra Borghammar

Max Schönning

Leif Ryd

### Revisor

Tommy Gustavsson

BBS Accounting Service AB

### Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2014.

### 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 Grundborgens 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 41 stycken 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 2014

- Tyvärr drabbades föreningen av översvämningen under hösten. Vattnet trängde in i källaren men kunde tas bort utan några större skador. Ingen sanering krävdes efteråt.
- Reparation av värmecentralen.
- Firman JosTar VVS har utfört värmeberäkningar med därtill genomgång av värmesystemet.
- Bredband har dragits in i samtliga lägenheter och även till intresserade lokalhyresgäster.
- Utökning av cykelparkering på gården.
- Ny tjänst har tecknats med G4:s gällande bevakning på gården.
- Tecknat nytt hyresavtal med Madame Fleur samt omförhandlat kontraktet med Espresso House AB.

### 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. 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 2011-2014 varit oförändrade. Den genomsnittliga avgiften ligger på 613 kr/kvm och år.

### Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	3 972	3 921	3 871	3 816
Resultat efter finansiella poster	tkr	112	371	97	-1
Soliditet	%	51,4	51,4	51,3	51,3

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-280 125
Årets resultat	112 025
Avsättning till underhållsfond	-104 000
<b>Totalt</b>	<b><u>-272 100</u></b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 972 030	3 921 058
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 972 030</b>	<b>3 921 058</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsekostnader	3	-1 416 957	-1 157 828
Övriga externa kostnader	4	-286 920	-288 249
Personalkostnader	5	-79 417	-78 255
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-834 896	-478 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 618 190</b>	<b>-2 003 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 353 840</b>	<b>1 917 905</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 643	2 754
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 244 458	-1 550 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 241 815</b>	<b>-1 547 403</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>112 025</b>	<b>370 502</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>112 025</b>	<b>370 502</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 314 462	95 137 213
Inventarier	7	124 839	136 984
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>94 439 301</u>	<u>95 274 197</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>94 439 301</u></b>	<b><u>95 274 197</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		142 538	42 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 525	23 188
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>170 063</u>	<u>65 506</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 642 160	1 774 525
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 642 160</u>	<u>1 774 525</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 812 223</u></b>	<b><u>1 840 031</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>97 251 524</u></b>	<b><u>97 114 228</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 300 000	47 300 000
Upplåtelseavgifter		2 129 010	2 129 010
Underhållsfond		768 400	664 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>50 197 410</u>	<u>50 093 410</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-280 125	-546 627
Årets resultat		112 025	370 502
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-168 100</u>	<u>-176 125</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>50 029 310</u>	<u>49 917 285</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	46 240 990	46 240 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>46 240 990</u>	<u>46 240 990</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		312 642	251 416
Skatteskulder		15 086	366
Övriga skulder		152 861	178 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		500 635	525 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>981 224</u>	<u>955 953</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>97 251 524</u>	<u>97 114 228</u>

#### **STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

Fastighetsinteckning		46 241 000	46 241 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

21

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	112 025	370 502
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	834 896	482 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>946 921</b>	<b>853 135</b>
<b><i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i></b>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-104 557	-33 625
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	25 271	100 660
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>867 635</b>	<b>920 170</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Standardförbättringar	-	-215 300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-215 300</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>867 635</b>	<b>704 870</b>
Likvida medel vid årets början	1 774 525	1 069 655
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 642 160</b>	<b>1 774 525</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

#### *Avskrivningar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och mark	108 år
Inventarier	20 år respektive 40 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

## Upplýsningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter	1 652 581	1 650 532
Hysesintäkter, lokaler	2 319 449	2 270 526
<b>Totalt</b>	<b><u>3 972 030</u></b>	<b><u>3 921 058</u></b>



**Not 3 Rörelsekostnader**

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Uppvärmning	360 951	408 370
El	55 013	55 065
Vatten och avlopp	112 737	108 739
Renhållning	55 382	54 947
Snöröjning/halkbekämpning	3 681	12 827
Fastighetsskatt	197 000	196 720
Rep. inre allmänt	428 128	275 002
Rep. yttre allmänt	104 172	52 926
Rep. bostäder	59 052	54 801
Rep. lokaler	19 524	75 993
Rep. tvättstuga	18 587	11 438
Kabel-TV	-	-149 000
Övriga externa rörelsekostnader	2 730	-
<b>Totalt</b>	<b><u>1 416 957</u></b>	<b><u>1 157 828</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	76 739	67 830
Teknisk förvaltning	113 751	110 756
Bankkostnader	4 960	4 821
Revisionsarvode	1 652	28 694
Konsultarvode	17 534	12 286
Fastighetsförsäkring	37 677	42 994
Övrigt	34 607	20 868
<b>Totalt</b>	<b><u>286 920</u></b>	<b><u>288 249</u></b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Styrelsearvode	61 495	60 000
Sociala avgifter	17 922	18 255
<b>Totalt</b>	<b><u>79 417</u></b>	<b><u>78 255</u></b>

**Upplýsningar till balansräkningen**

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	71 282 714	71 282 714
Ingående anskaffningsvärden, mark	26 166 828	26 166 828
Utgående anskaffningsvärden	97 449 542	97 449 542
Ingående avskrivningar	-2 312 329	-1 842 262
- Årets avskrivningar	-822 751	-470 067
Utgående avskrivningar	-3 135 080	-2 312 329
<b>Redovisat värde</b>	<b><u>94 314 462</u></b>	<b><u>95 137 213</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 203 000	31 203 000
Taxeringsvärde mark	18 229 000	18 229 000
<b>Totalt</b>	<b><u>49 432 000</u></b>	<b><u>49 432 000</u></b>

**Not 7 Inventarier**

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Utgående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Ingående avskrivningar	-12 566	-3 812
Årets avskrivning	-12 145	-8 754
Utgående avskrivningar	-24 711	-12 566
<b>Redovisat värde</b>	<b><u>124 839</u></b>	<b><u>136 984</u></b>

**Not 8 Förändring i eget kapital**

	Upplåtelse-					
	Insatser	avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 300 000	2 129 010	664 400	-546 627	370 502	49 917 285
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			104 000	-104 000		-
Balanseras i ny räkning				370 502	-370 502	-
Årets resultat					112 025	112 025
Belopp vid årets utgång	<u>47 300 000</u>	<u>2 129 010</u>	<u>768 400</u>	<u>-280 125</u>	<u>112 025</u>	<u>50 029 310</u>

**Not 9 Långfristiga skulder**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,52 %	Rörligt	10 240 990	10 240 990
Swedbank	1,55 %	Rörligt	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,60 %	Rörligt	12 000 000	12 000 000
Swedbank	5,11 %	2017-04-25	12 000 000	12 000 000
<b>Totalt</b>			<b>46 240 990</b>	<b>46 240 990</b>

Malmö 2015- 04-16



Kristoffer Franzkeit



Fiona Rovapalo



Martin Persson



Erik Öster




Elisabeth Mårtensson



Jörgen Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 04-24



Tommy Gustavsson  
Auktoriserad redovisningskonsult  
BBS Accounting Service AB



# Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Valpen

Org nr 769611-9838

*Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Valpen*

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Valpen för räkenskapsåret 2014.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valpen för år 2014.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

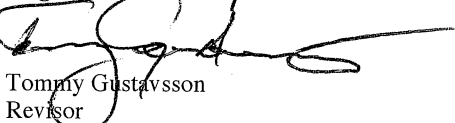
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 24/4 2015

  
Tommy Gustavsson  
Revisor