

Årsredovisning

för

Brf Valpen

769611-9838

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Valpen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 var alla lokaler uthyrda.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Elizabeth Mårtenssom
Sekreterare	Agnes Kelemen
Ledamot	Oscar Levin
	Torbjörn Breus
	Mats Alkinge

Suppleant Olof Boman, Konstantin Daskalos

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agnes Kelemen, Elizabeth Mårtensson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, har varit Elizabeth Mårtensson, Agnes Kelemen, Torbjörn Breus

Revisor: Tommy Gustavsson BBS Accounting Service AB

Valberedning har varit Martin Persson, Sophie Ledesma, Jimmy Gunnarsson sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: el omläggning i alla tre fastigheter, annars enligt underhållsplanen, cykeltak i både DHT3&7, delvis relining av avloppstammar, De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med föreningens sparade medel. En del av större projekt under 2020 stoppades pga COVID 19

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45.240.990 kr.

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

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.

Medlemsinformation

Fastigheterna har 41 bostadslägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 265	3 142	3 565	3 617	3 552
Rörelsens kostnader	-2 956	-3 271	-2 717	-2 544	-2 347
Finansiella poster, netto	-642,0	-635,0	-611,0	-773,0	-1 138,0
Årets resultat	-334	-765	237	300	67
Likvida medel & fin placeringar	5 493	4 749	4 717	3 760	2 518
Skulder till kreditinstitut	45 241	45 241	45 241	45 241	45 241
Fond för yttre underhåll	1 258	958	1 122	797	376
Balansomslutning	95 011	95 308	95 846	95 880	95 328
Fastigheternas taxeringsvärde	80 357	80 357	59 502	59 502	59 502
Soliditet %	52	52	52	52	52
Räntekostnad kr/kvm	236	236	207	290	423
Låneskuld kr/kvm	16 806	16 806	16 806	16 806	16 806
Avgift kr/kvm	521	521	518	527	522

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 882 500	546 510	957 585	-336 256	-764 679	49 285 660
Ianspråksagande 2020 av yttre fond			-266 443	266 443		0
Avsättning år 2020 yttre fond			566 477	-566 477		0
Disposition av föregående års resultat:				-764 679	764 679	0
Årets resultat					-333 563	-333 563
Belopp vid årets utgång	48 882 500	546 510	1 257 619	-1 400 969	-333 563	48 952 097

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 400 969
årets förlust	-333 563
	-1 734 532

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 734 532
	-1 734 532

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 264 743	3 141 548
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 264 743	3 141 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 631 899	-1 953 204
Övriga externa kostnader	4	-362 941	-355 988
Personalkostnader	5	-126 343	-127 030
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-834 896	-834 896
Summa rörelsekostnader		-2 956 079	-3 271 118
Rörelseresultat		308 664	-129 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 043	10 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 270	-645 630
Summa finansiella poster		-642 227	-635 109
Årets resultat		-333 563	-764 679

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 377 956	90 200 707
Inventarier, verktyg och installationer	7	51 969	64 114
Summa materiella anläggningstillgångar		89 429 925	90 264 821
Summa anläggningstillgångar		89 429 925	90 264 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 993	230 029
Övriga fordringar	8	3 149 993	2 408 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 017	63 928
Summa kortfristiga fordringar		3 238 003	2 702 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 342 852	2 340 157
Summa kassa och bank		2 342 852	2 340 157
Summa omsättningstillgångar		5 580 855	5 043 105
SUMMA TILLGÅNGAR		95 010 780	95 307 926

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 429 010	49 429 010
Yttre fond		1 257 619	957 585
Summa bundet eget kapital		50 686 629	50 386 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 400 969	-336 255
Årets resultat		-333 563	-764 679
Summa fritt eget kapital		-1 734 532	-1 100 934
Summa eget kapital		48 952 097	49 285 661
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	45 240 990	21 240 990
Summa långfristiga skulder		45 240 990	21 240 990
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	24 000 000
Leverantörsskulder		133 786	78 868
Skatteskulder		15 899	8 027
Övriga skulder		194 831	135 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	473 177	558 703
Summa kortfristiga skulder		817 693	24 781 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 010 780	95 307 926

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-333 563	-764 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	834 896	834 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	501 333	70 217
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	210 036	-57 171
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 089	21 910
Förändring av leverantörsskulder	54 918	-45 783
Förändring av kortfristiga skulder	-24 018 550	42 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 256 352	31 747
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	24 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 000 000	0
Årets kassaflöde	743 648	31 747
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 749 148	4 717 401
Likvida medel vid årets slut	5 492 796	4 749 148

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.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 106 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 2020.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 404 708	1 404 708
Hysesintäkter	1 635 860	1 593 826
Överlåtelse	8 281	2 326
Panter	6 133	5 560
Bredband	9 000	11 400
Övriga intäkter	200 760	123 727
	3 264 742	3 141 547

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	238 467	137 834
Periodiskt underhåll	266 443	730 668
Elavg för drivkraft och belysning	60 642	75 341
Fjärrvärme	384 898	374 041
Vatten	110 677	65 446

Sophämtning	73 086	67 131
Övriga avgifter	153 345	140 534
Fastighetsskötsel och lokalvård	134 181	154 184
Fastighetsskatt	210 159	208 027
	1 631 898	1 953 206

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	74 317	75 362
Revisionskostnader - extern	19 375	21 375
Övriga kostnader	131 987	259 251
Konstaterad förlust kund/hyresfordringar	137 262	0
	362 941	355 988

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	92 208	92 208
Övriga förtroendevalda	6 000	6 000
Sociala kostnader	28 135	28 822
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	126 343	127 030

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 282 714	71 282 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 282 714	71 282 714
Ingående avskrivningar	-7 248 835	-6 426 084
Årets avskrivningar	-822 751	-822 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 071 586	-7 248 835
Utgående redovisat värde	63 211 128	64 033 879
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	64 033 879	64 033 879
Bokfört värde mark	26 166 828	26 166 828
	90 200 707	90 200 707

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 550	149 550
Ingående avskrivningar	-85 436	-73 291
Årets avskrivningar	-12 145	-12 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 581	-85 436
Utgående redovisat värde	51 969	64 114

Not 8 Övriga korta fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Malmö EK	3 149 944	2 408 991
Skattekonto	49	0
	3 149 993	2 408 991

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	68 017	63 928
	68 017	63 928

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	24 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	45 290 990	21 240 990
	45 290 990	45 240 990

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,72	2022-02-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,06	2025-04-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,43	2020-05-25		12 000 000
Swedbank	1,72	2022-02-25	9 240 990	9 240 990
SBAB	0,78	2023-05-09	12 000 000	
			45 240 990	45 240 990

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	160 383	140 368
Upplupna räntekostnader	101 795	116 033
Övrigt	211 000	302 303
	473 178	558 704

Malmö

Elisabeth Mårtensson
Ordförande

Agnes Keleman

Mats Alkinge

Torbjörn Breus

Oscar Levin

Vår revisionsberättelse har lämnats

BBS Accounting Service AB

Tommy Gustavsson