

**Årsredovisning**

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
DUVEBACKEN**

769603-8624

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen upplåter lägenheter åt medlemmarna i form av 16 småhus.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Vid stämman deltog 19 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

### Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen utfört nödvändiga reparationer och underhåll. Planerat underhåll har inte förekommit.

### Månadsavgifter

Månadsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Styrelse och revisor

Styrelse och revisor har under året varit:

#### Ordinarie styrelseledamöter

Mats af Ekenstam	ordförande	för 2 år
Maria Rasmusson	ledamot	för 1 år
Hanna Roger	ledamot	för 2 år
Göran Danielsson	ledamot	för 1 år
Ing-Marie Borg	ledamot	för 2 år

#### Suppleant

Anita Törling

#### Ordinarie revisor

Lars Hörbo

#### Revisorsuppleant

Hans Sjöwall

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

### Administration och anställda

Vinterväghållning och parkskötsel har ombesörjts av TML i Simrishamn.  
Administration och ekonomisk förvaltning har under året utförts av LRF Konsult AB.

### Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 12 815 000 kr (11 451 000), varav byggnadsvärde 9 087 000 kr (7 267 000).

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

### Planerade åtgärder

Föreningen arbetar med en rullande 10 årig plan för underhåll och investeringar. Under nästa verksamhetsår kommer ommålning ske av träfasader och utbyten/ommalning av plåtdetaljer, som vindskivor och fönsterbleck genomförs. Behov av utbyten av enskilda värmepannor kan dock inte uteslutas.

### Likviditet och krediter

Föreningens likvida ställning är fortsatt god.

### Resultat 2018

Ett fortsatt balanserat resultat förutses för 2018.

Föreningen har sitt säte i Simrishamn.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133
Resultat efter finansiella poster	228	179	70	182	152
Soliditet (%)	13	11	9	8	6

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>		<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	8 000	0	548 700	316 608	179 318	1 052 626
Disp enl årsstämma				179 318	-179 318	0
Yttre fond			34 000	-34 000		0
Årets resultat					227 993	227 993
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>	<b>582 700</b>	<b>461 926</b>	<b>227 993</b>	<b>1 280 619</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	461 925
årets vinst	227 993
	<b>689 918</b>
disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	34 000
Ianpråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	655 918
	<b>689 918</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Månadsavgifter		1 132 704	1 132 704
Lokalhyra		16 600	17 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 149 304</b>	<b>1 149 904</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-401 636	-436 126
Övriga externa kostnader	3	-86 231	-74 708
Personalkostnader		-943	-943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 659	-176 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-665 469</b>	<b>-688 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>483 835</b>	<b>461 468</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 439	2 641
Räntekostnader		-257 281	-284 791
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 842</b>	<b>-282 150</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>227 993</b>	<b>179 318</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>227 993</b>	<b>179 318</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>227 993</b>	<b>179 318</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 730 000	7 897 791
Värmepannor	5	131 684	140 552
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 861 684</b>	<b>8 038 343</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 861 684</b>	<b>8 038 343</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		221 982	229 545
Övriga fordringar		39 511	24 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 355	9 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>270 848</b>	<b>262 967</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 639 385	1 382 987
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 639 385</b>	<b>1 382 987</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 910 233</b>	<b>1 645 954</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 771 917</b>	<b>9 684 297</b>

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	8 000	8 000
Fond för yttre underhåll	582 700	548 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>590 700</b>	<b>556 700</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	461 925	316 608
Årets resultat	227 993	179 318
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>689 918</b>	<b>495 926</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 280 618</b>	<b>1 052 626</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	7 990 774	8 113 975
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 990 774</b>	<b>8 113 975</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	140 076	163 700
Leverantörsskulder	29 047	25 713
Skatteskulder	10 598	368
Övriga skulder	900	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 904	327 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>500 525</b>	<b>517 696</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 771 917

9 684 297

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		227 993	179 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		176 659	176 659
Betald skatt		-4 950	-7 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>399 702</b>	<b>348 564</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		7 563	-4 692
Förändring av kortfristiga fordringar		-264	-179
Förändring av leverantörsskulder		3 334	5 289
Förändring av kortfristiga skulder		-30 736	-1 732
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>379 599</b>	<b>347 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-123 201	-163 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-123 201</b>	<b>-163 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>256 398</b>	<b>183 550</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 382 987	1 199 436
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 639 385</b>	<b>1 382 986</b>



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 50 år

Värmepannor: 20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Markskötsel enl avtal	37 520	34 845
Snöröjning & Halkbekämpni	7 924	2 738
Reparation och underhåll	50 893	123 685
Fastighetsel	18 563	19 192
Vatten/avlopp	56 529	52 673
Sophämtning	25 960	25 200
Försäkringspremier	20 425	21 795
Bredband & DigitalTV	87 710	70 116
Fastighetsskatt	96 112	85 882
	<b>401 636</b>	<b>436 126</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsinventarier	9 963	2 499
Förbrukningsmaterial	1 556	644
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Sammanträdeskostnader	2 595	2 522
Arvode för förvaltningsav	59 426	57 900
Bankkostnader	4 054	1 313
Branschförening	4 030	4 030
Resekostnader	430	0
Övr ext kostn, avdr.g	310	300
Lämnade bidrag och gåvor	0	468
Bolagsverket	700	1 300
Tidningar/tidskrifter/fac	167	732
	<b>86 231</b>	<b>74 708</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 883 503	10 883 503
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 883 503</b>	<b>10 883 503</b>
Ingående avskrivningar	-2 985 712	-2 817 921
Årets avskrivningar	-167 791	-167 791
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 153 503</b>	<b>-2 985 712</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 730 000</b>	<b>7 897 791</b>

**Not 5 Värmepannor**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	635 727	635 727
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>635 727</b>	<b>635 727</b>
Ingående avskrivningar	-495 172	-486 307
Årets avskrivningar	-8 868	-8 865
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-504 040</b>	<b>-495 172</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 687</b>	<b>140 555</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB Bank	4,27	2018-08-22	0	2 543 625
SBAB Bank	3,93	2020-01-13	2 000 000	2 000 000
Swedbank hypotek 2856557968	2,54	2023-06-21	3 655 850	3 734 050
Sparn Skåne 515-4	2,050		2 475 000	
			<b>8 130 850</b>	<b>8 277 675</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			140 076	163 700

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	16 840 000	16 840 000
	<b>16 840 000</b>	<b>16 840 000</b>

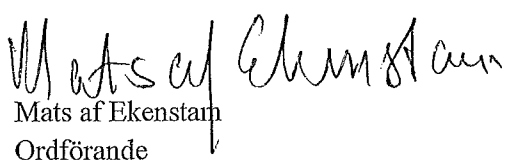
**Not Rapport om årsredovisningen**

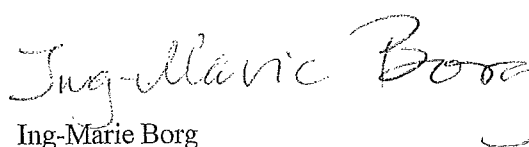
För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Marie Christiansen, LRF Konsult AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

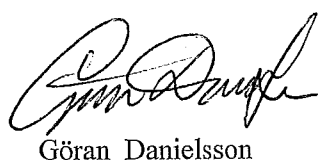
Simrishamn den 8 april 2019

  
Mats af Ekenstam  
Ordförande

  
Ing-Marie Borg

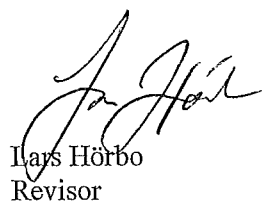
  
Hanna Roger

  
Maria Rasmusson

  
Göran Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats

8 maj 2019

  
Lars Hörbo  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Duvebacken

Org.nr 769603-8624

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duvebacken för räkenskapsåret 2018.

#### *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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska 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 jag 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 den 31 december 2018 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Duvebacken för räkenskapsåret 2018.

#### *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.

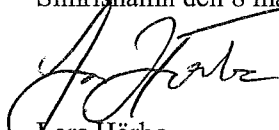
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Simrishamn den 8 maj 2019.



Lars Hörbo  
Revisor

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Till styrelsen i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN  
Organisationsnummer 769603-8624

### Uppdraget

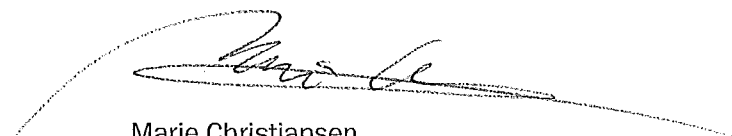
Jag har biträtt BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN med att upprätta årsredovisningen för år 2018 per balansdagen 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

### Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Svensk standard för redovisningsuppdrag, Rex. Det innebär att jag har beaktat överenskomna principer enligt upprättat uppdragsavtal samt lagar och normer som påverkar uppdragets utförande. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Simrishamn den 25 mars 2019



Marie Christiansen  
Auktoriserad Redovisningskonsult  
LRF Konsult



Srf konsulterna