

Årsredovisning

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DUVEBACKEN**

769603-8624

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen upplåter lägenheter åt medlemmarna i form av 16 småhus.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 16 medlemmar, varav 11 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 1 år
Maria Rasmusson	ledamot	för 2 år
Hanna Roger	ledamot	för 1 år
Göran Danielsson	ledamot	för 2 år
Ing-Marie Borg	ledamot	för 1 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 11 451 000 kr (11 451 000), varav byggnadsvärde 7 267 000 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. För nästa verksamhetsår föreligger inget planerat underhåll eller investeringar. Behov av utbyten av enskilda värme pannor 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.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133
Resultat efter finansiella poster	179	70	182	152	40
Soliditet (%)	11	9	8	6	5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser		Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 000	0	514 700	280 534	70 074	873 308
Disp enl årsstämma				70 074	-70 074	0
Yttre fond			34 000	-34 000		0
Årets resultat					179 318	179 318
Belopp vid årets utgång	8 000	0	548 700	316 608	179 318	1 052 626

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	316 608
årets vinst	179 318
	495 926

disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	34 000
Inpräktstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	461 926
	495 926

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Månadsavgifter		1 132 704	1 132 704
Lokalhyra		17 200	14 800
Summa rörelseintäkter		1 149 904	1 147 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-436 126	-558 765
Övriga externa kostnader	3	-74 708	-59 549
Personalkostnader		-943	-942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 659	-171 650
Summa rörelsekostnader		-688 436	-790 906
Rörelseresultat		461 468	356 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 641	4 726
Räntekostnader		-284 791	-291 250
Summa finansiella poster		-282 150	-286 524
Resultat efter finansiella poster		179 318	70 074
Resultat före skatt		179 318	70 074
Årets resultat		179 318	70 074



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 897 791	8 065 582
Värmepannor	5	140 552	149 420
Summa materiella anläggningstillgångar		8 038 343	8 215 002
Summa anläggningstillgångar		8 038 343	8 215 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		229 545	224 853
Övriga fordringar		24 331	16 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 091	8 912
Summa kortfristiga fordringar		262 967	250 683
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 382 987	1 199 436
Summa kassa och bank		1 382 987	1 199 436
Summa omsättningstillgångar		1 645 954	1 450 119
SUMMA TILLGÅNGAR		9 684 297	9 665 121



Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 000

8 000

Fond för yttre underhåll

548 700

514 700

Summa bundet eget kapital

556 700

522 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

316 608

280 534

Årets resultat

179 318

70 074

Summa fritt eget kapital

495 926

350 608

Summa eget kapital

1 052 626

873 308

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

8 113 975

8 277 675

Summa långfristiga skulder

8 113 975

8 277 675

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

163 700

163 700

Leverantörsskulder

25 713

20 424

Skatteskulder

368

368

Övriga skulder

900

900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

327 015

328 746

Summa kortfristiga skulder

517 696

514 138

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 684 297

9 665 121

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		179 318	70 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		176 659	171 650
Betald skatt		-7 413	-130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		348 564	241 594
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 692	-2 541
Förändring av kortfristiga fordringar		-179	-240
Förändring av leverantörsskulder		5 289	16 120
Förändring av kortfristiga skulder		-1 732	-1 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		347 250	253 737
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-104 209
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-104 209
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-163 700	-163 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-163 700	-163 700
Årets kassaflöde		183 550	-14 172
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 199 436	1 213 609
Likvida medel vid årets slut		1 382 986	1 199 437



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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Markskötsel enl avtal	34 845	53 190
Snöröjning & Halkbekämpni	2 738	5 444
Reparation och underhåll	123 685	219 109
Fastighetsel	19 192	22 540
Vatten/avlopp	52 673	57 704
Sophämtning	25 200	24 324
Städning och renhållning	0	140
Larm & Bevakning	0	870
Försäkringspremier	21 795	19 451
Bredband & DigitalTV	70 116	70 111
Fastighetsskatt	85 882	85 882
	436 126	558 765

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	2 499	0
Förbrukningsmaterial	644	636
Kontorsmateriel	0	60
Postbefordran	0	78
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Sammanträdeskostnader	2 522	2 456
Arvode för förvaltningsav	57 900	46 260
Bankkostnader	1 313	1 329
Branschförening	4 030	4 030
Övr ext kostn, avdr.g	300	700
Lämnade bidrag och gåvor	468	1 000
Bolagsverket	1 300	0
Tidningar/tidskrifter/fac	732	0
	74 708	59 549

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 883 503	10 826 794
Inköp		56 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 883 503	10 883 503
Ingående avskrivningar	-2 817 921	-2 652 965
Årets avskrivningar	-167 791	-164 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 985 712	-2 817 921
Utgående redovisat värde	7 897 791	8 065 582

Not 5 Värmepannor

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	635 727	588 227
Inköp		47 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	635 727	635 727
Ingående avskrivningar	-486 307	-479 613
Årets avskrivningar	-8 865	-6 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-495 172	-486 307
Utgående redovisat värde	140 555	149 420

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB Bank	4,27	2018-08-22	2 543 625	2 629 125
SBAB Bank	3,93	2020-01-13	2 000 000	2 000 000
Swedbank hypotek 2856557968	2,54	2023-06-21	3 734 050	3 812 250
			8 277 675	8 441 375
Kortfristig del av långfristig skuld			163 700	163 700

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 654 800 kr
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 7 459 175 kr

Not 7 Ställda säkerheter

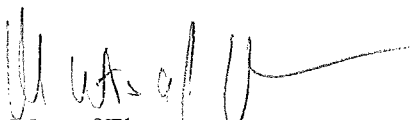
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	16 840 000	16 840 000
	16 840 000	16 840 000

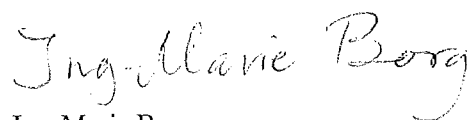
Not Rapport om årsredovisningen

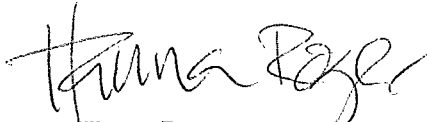
För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Marie Christiansen, LRF Konsult AB


som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.


Mats af Ekenstam
Ordförande

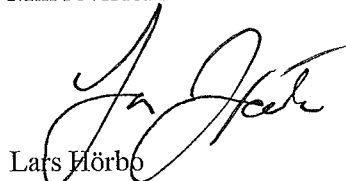

Ing-Marie Borg


Hanna Roger


Maria Rasmusson


Göran Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 04 30


Lars Hörbo
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN

Org.nr 769603-8624

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN för räkenskapsåret 2017.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisor 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.

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

Uttalanden

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN för räkenskapsåret 2017.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Simrishamn 2018 04 30



Lars Hörbo
Revisor