

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN

769603-8624

Räkenskapsåret

2019

11/19

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen upplåter lägenheter åt medlemmarna i form av 16 småhus.
Föreningen har sitt säte i Simrishamn.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 12 medlemmar, varav 9 röstberättigade.

Vid extrastämma 2019-06-26 deltog 6 medlemmar som samtliga var röstberättigade. Stämman fastställde förslag till ny stadga baserad på Bostadsrätternas mönsterstadga.

Väsentliga händelser under året

Under året har målning skett av samtliga träfasader. Vidare har alla putsade ytor tvättats och utbyte, respektive målning ägt rum av alla plåtdetaljer som vindskivor och fönsterbleck.

Med genomförda åtgärder bedöms inga underhållsåtgärder på yttre fasader aktualiseras under kommande 10 års period.

Total kostnad för projektet uppgår till ca. 950 tkr

Planerade åtgärder

Föreningen arbetar med en rullande 10-årig plan för underhåll och investeringar.

Styrelsen har fattat beslut att under treårsperioden 2020-2022 ersätta samtliga elpannor i bostadshusen. I och med utbytet införs frånluftsvärmepumpar och ventilationssystemen uppdateras med en separering av köksventilationen. Sammantaget medför projektet energibesparingar och ett förbättrat inomhusklimat.

Det vill säga i princip uppnås nybyggnadsstandrad.

Återbetalningstiden för investeringarna i värmepumpar och ventilation bedöms till 5-6 år.

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 7 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.
Föreningen har inga anställda.

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.

Likviditet och krediter

Föreningens likvida ställning är fortsatt god.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 155	1 133	1 133	1 133	1 133
Resultat efter finansiella poster	-660	228	179	70	182
Soliditet (%)	7	13	11	9	8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 000	582 700	461 926	227 993	1 280 619
Disp enl årsstämma			227 993	-227 993	0
Avsättning till yttre fond		34 000	-34 000		0
Anspråkstagande av yttre fond		-616 700	616 700		0
Årets resultat				-660 298	-660 298
Belopp vid årets utgång	8 000	0	1 272 619	-660 298	620 321

WE

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	689 918
Årets förlust	-660 298
Disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-34 000
Inprätagande av fond för yttre underhåll	<u>616 700</u>
Summa	612 320
Disponeras så att i ny räkning balanseras	612 320

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

WE

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Månadsavgifter		1 155 408	1 132 704
Lokalhyra		13 807	16 600
Summa rörelseintäkter		1 169 215	1 149 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 337 142	-401 636
Övriga externa kostnader	3	-97 252	-86 231
Personalkostnader		-1 256	-943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 659	-176 659
Summa rörelsekostnader		-1 612 309	-665 469
Rörelseresultat		-443 094	483 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter		809	1 439
Räntekostnader		-218 013	-257 281
Summa finansiella poster		-217 204	-255 842
Resultat efter finansiella poster		-660 298	227 993
Resultat före skatt		-660 298	227 993
Årets resultat		-660 298	227 993

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 562 209	7 730 000
Värmepannor	5	122 816	131 684
Summa materiella anläggningstillgångar		7 685 025	7 861 684
Summa anläggningstillgångar		7 685 025	7 861 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		217 196	221 982
Övriga fordringar		37 668	39 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 690	9 355
Summa kortfristiga fordringar		264 554	270 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 011 933	1 639 385
Summa kassa och bank		1 011 933	1 639 385
Summa omsättningstillgångar		1 276 487	1 910 233
SUMMA TILLGÅNGAR		8 961 512	9 771 917

ME

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 000	8 000
Fond för yttre underhåll		0	582 700
Summa bundet eget kapital		8 000	590 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 272 618	461 925
Årets resultat		-660 298	227 993
Summa fritt eget kapital		612 320	689 918
Summa eget kapital		620 320	1 280 618
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	7 850 698	7 990 774
Summa långfristiga skulder		7 850 698	7 990 774
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		140 076	140 076
Leverantörsskulder		22 367	29 047
Skatteskulder		13 422	10 598
Övriga skulder		1 200	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 429	319 904
Summa kortfristiga skulder		490 494	500 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 961 512	9 771 917

USE

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-660 298	227 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		176 659	176 659
Betald skatt		4 667	-4 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-478 972	399 702
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 786	7 563
Förändring av kortfristiga fordringar		-335	-264
Förändring av leverantörsskulder		-6 680	3 334
Förändring av kortfristiga skulder		-6 175	-30 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-487 376	379 599
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-140 076	-123 201
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 076	-123 201
Årets kassaflöde		-627 452	256 398
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 639 385	1 382 987
Likvida medel vid årets slut		1 011 933	1 639 385

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

	2019	2018
Markskötsel enl avtal	40 087	37 520
Snöröjning & Halkbekämpni	1 624	7 924
Reparation och underhåll	1 007 147	50 893
Fastighetsel	21 055	18 563
Vatten/avlopp	51 472	56 529
Sophämtning	26 480	25 960
Försäkringspremier	22 997	20 425
Bredband & DigitalTV	70 168	87 710
Fastighetsskatt	96 112	96 112
	1 337 142	401 636

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	3 880	9 963
Förbrukningsmaterial	5 529	1 556
Revisionsarvoden	5 000	3 000
Sammanträdeskostnader	2 572	2 595
Arvode för förvaltningsav	57 960	59 426
Bankkostnader	2 291	4 054
Branschförening	4 110	4 030
Resekostnader	518	430
Övr ext kostn, avdr.g	0	310
Bolagsverket	800	700
Tidningar/tidskrifter/fac	0	167
Hyra inventarier/verktyg	13 442	0
Representatation	1 000	0
Kontorsmateriel	149	0
	97 251	86 231

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 883 503	10 883 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 883 503	10 883 503
Ingående avskrivningar	-3 153 503	-2 985 712
Årets avskrivningar	-167 791	-167 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 321 294	-3 153 503
Utgående redovisat värde	7 562 209	7 730 000

Not 5 Värmepannor

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	635 727	635 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	635 727	635 727
Ingående avskrivningar	-504 043	-495 175
Årets avskrivningar	-8 868	-8 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-512 911	-504 043
Utgående redovisat värde	122 816	131 684

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	4,27 X	2018-08-22 X X	2 413 124	0
./. kortf del 61876	3,93	2020-01-13	-61 876	2 000 000
	2,54	2023-06-21		3 655 850
SBAB Bank	2,050		2 000 000	2 475 000
Swedbank hypotek 2856557968			3 577 650	
./.korft del 78200			-78 200	
			7 850 698	8 130 850
Kortfristig del av långfristig skuld			140 076	163 700

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 840 000	16 840 000
	16 840 000	16 840 000

X 2,2 %
XX 23-11-10 / ME

ME

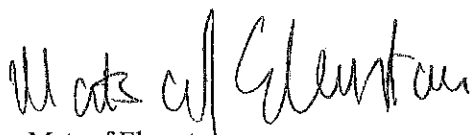
Not Rapport om årsredovisningen

För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

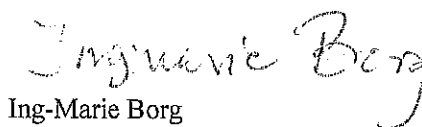
Marie Christiansen, Ludvig & Co

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Simrishamn



Mats af Ekenstam
Ordförande



Ing-Marie Borg



Hanna Roger

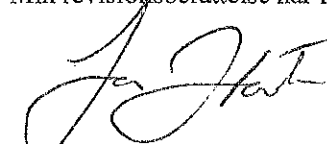


Maria Rasmusson



Göran Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 06 09



Lars Hörbo
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvebacken

Org.nr 769603-8624

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duvebacken för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

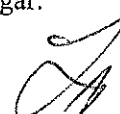
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 2019.

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 revisions sed 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.

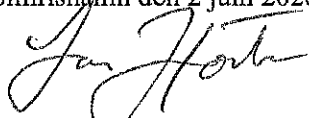
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Simrishamn den 2 juni 2020.



Lars Hörbo
Revisor