



Årsredovisning 2016
för
Bostadsrättsföreningen
Duvebacken

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen upplåter lägenheter åt medlemmarna i form av 16 småhus.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. Vid stämman deltog 16 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

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

Suppleant

Göran Danielsson

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.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har en lägenhet överlåtit.

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 värmeapparater kan dock inte uteslutas.

Likviditet och krediter

Föreningens likvida ställning är fortsatt god.

Resultat 2017

Ett fortsatt balanserat resultat förutses för 2017.

Föreningen har sitt säte i Simrishamn.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133
Resultat efter finansiella poster	70	182	152	40	-49
Soliditet (%)	9	8	6	5	4

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser		Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 000	0	480 700	132 120	182 414	803 234
Disp enl årsstämma				182 414	-182 414	0
Yttre fond			34 000	-34 000		0
Årets resultat					70 074	70 074
Belopp vid årets utgång	8 000	0	514 700	280 534	70 074	873 308

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	280 534
årets vinst	70 074
	350 608

disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	34 000
Ianpråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	316 608
	350 608

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Månadsavgifter		1 132 704	1 132 705
Lokalhyra		14 800	14 200
Summa rörelseintäkter		1 147 504	1 146 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-558 765	-394 143
Övriga externa kostnader	3	-59 549	-87 697
Personalkostnader		-942	-1 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 650	-171 449
Summa rörelsekostnader		-790 906	-654 546
Rörelseresultat		356 598	492 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 726	5 519
Räntekostnader		-291 250	-315 464
Summa finansiella poster		-286 524	-309 945
Resultat efter finansiella poster		70 074	182 414
Resultat före skatt		70 074	182 414
Årets resultat		70 074	182 414

KEA

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	8 065 582	8 173 829
Värmepannor	5	149 420	108 614
Summa materiella anläggningstillgångar		8 215 002	8 282 443

Summa anläggningstillgångar 8 215 002 8 282 443

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		224 853	222 312
Övriga fordringar		16 918	16 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 912	8 672
Summa kortfristiga fordringar		250 683	247 772

Kassa och bank

Kassa och bank		1 199 436	1 213 609
Summa kassa och bank		1 199 436	1 213 609
Summa omsättningstillgångar		1 450 119	1 461 381

SUMMA TILLGÅNGAR 9 665 121 9 743 824

BEAR

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 000

8 000

Fond för yttre underhåll

514 700

480 700

Summa bundet eget kapital

522 700

488 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

280 534

132 120

Årets resultat

70 074

182 414

Summa fritt eget kapital

350 608

314 534

Summa eget kapital

873 308

803 234

Långfristiga skulder

6, 7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

8 277 675

8 441 375

Summa långfristiga skulder

8 277 675

8 441 375

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

163 700

163 700

Leverantörsskulder

20 424

4 304

Skatteskulder

368

368

Övriga skulder

900

1 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

328 746

329 343

Summa kortfristiga skulder

514 138

499 215

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 665 121

9 743 824

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		70 074	182 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		171 650	171 449
Betald skatt		-130	-7 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		241 594	346 338
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 541	10 329
Förändring av kortfristiga fordringar		-240	-392
Förändring av leverantörsskulder		16 120	-6 484
Förändring av kortfristiga skulder		162 504	-2 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		417 437	347 707
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-104 209	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104 209	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-327 400	-205 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-327 400	-205 050
Årets kassaflöde		-14 172	142 657
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 213 609	1 070 952
Likvida medel vid årets slut		1 199 437	1 213 609

PK CR

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

	2016	2015
Markskötsel enl avtal	53 190	32 250
Snöröjning & Halkbekämpni	5 444	834
Reparation och underhåll	219 109	87 173
Fastighetsel	22 540	24 704
Vatten/avlopp	57 704	50 714
Sophämtning	24 324	24 241
Städning och renhållning	140	0
Larm & Bevakning	870	0
Försäkringspremier	19 451	20 490
Bredband & DigitalTV	70 111	67 855
Fastighetsskatt	85 882	85 882
	558 765	394 143

K. A. E.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Larm och bevakning	0	1 146
Förbrukningsinventarier	0	23 390
Förbrukningsmaterial	636	1 593
Kontorsmateriel	60	59
Postbefordran	78	0
Revisionsarvoden	3 000	4 000
Sammanträdeskostnader	2 456	1 300
Arvode för förvaltningsav	46 260	49 607
Bankkostnader	1 329	1 287
Branschförening	4 030	4 030
Övriga externa kostnader	0	60
Övr ext kostn, avdr.g	700	900
Lämnade bidrag och gåvor	1 000	325
	59 549	87 697

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärdén	10 826 794	10 826 794
Inköp	56 709	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdén	10 883 503	10 826 794
Ingående avskrivningar	-2 652 965	-2 488 009
Årets avskrivningar	-164 956	-164 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 817 921	-2 652 965
Utgående redovisat värde	8 065 582	8 173 829

Handwritten signature

Not 5 Värmepannor

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	588 227	588 227
Inköp	47 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	635 727	588 227
Ingående avskrivningar	-479 613	-473 120
Årets avskrivningar	-6 694	-6 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-486 307	-479 613
Utgående redovisat värde	149 420	108 614

Not 6 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	7 459 175	7 786 575
	7 459 175	7 786 575

Not 7 Skuld till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB Bank (2018-08-22)	4,27	2 629 125	2 714 625
SBAB Bank (2020-01-13)	3,93	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek (2023-06-21)	2,54	3 812 250	3 890 450
		8 441 375	8 605 075

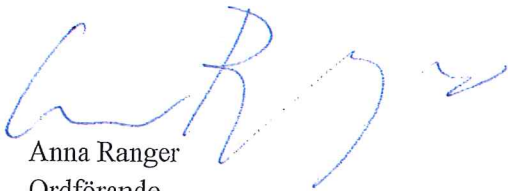
Kortfristig del av lån

Avgår skuld som förfaller inom 1 år	163 700	163 700
	163 700	163 700

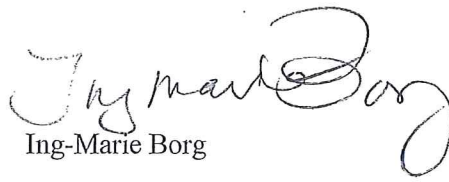
Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	16 840 000	16 840 000
	16 840 000	16 840 000

Org.nr 769603-8624



Anna Ranger
Ordförande



Ing-Marie Borg



Mats af Ekenstam



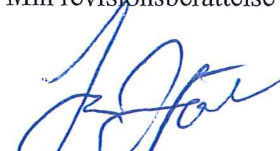
Hanna Roger



Maria Rasmusson

Min revisionsberättelse har lämnats

10/5 2017



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 2016.

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 2016 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 2016.

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 revisionsd 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.

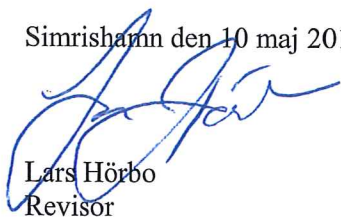
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 10 maj 2017.



Lars Hörbo
Revisor