

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå

769635-3296

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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.

Styrelsen har haft sitt säte i Umeå kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-09-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Aktiviteter

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört olika trivselhöjande aktiviteter, såsom gemensamma fester och städdagar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Duvan 8 i Umeå kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnad uppfördes år 1944.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
8	bostäder (bostadsrätt)	536
1	lokaler (hyresrätt)	30
5	p-platser	
	Total yta inkl. trapp och biutor	738

Föreningsstämma

Den 19 maj 2019 hölls årsstämma. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 8 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Cornelia Byström ordförande
Emma Helmersson sekreterare
Lisette Bosson kassör
Anders Källbjer ledamot
Daniella Jatko ledamot
Jonas Niemi ledamot
Filip Fors Connolly ledamot
Sofie Stenvall suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Andreas Vretblom, vald vid styrelsemöte 2018-01-27.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av kassören. Städning har skötts till en kostnad om 9 600 kr.

Arvode till styrelsen har inte utgått.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Umeå Energi	Elavtal, fjärrvärme och bredband
Vakin	Vatten och sophantering
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkring
Bomgren Bygg AB	Snöröjning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärdande av vattenskada

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande av styrelsen under året.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder >100 tkr under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
0-1	Renovering två balkonger	167
0-1	Byte balkongdörrar	140
1-4	Renovering fönsterkarmar	120
6-9	Renovering/målning fasad	130

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel. ↴

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 653 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att det är balans i räkenskaperna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 174 000 kr. Under året har föreningen amorterat 63 000 kr vilket med dagens amorteringstakt skulle motsvara en amorteringsperiod på 99 år.

Föreningens minusresultat beror på en vattenskada som har bekostats med föreningens medel.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Styrelsen ser inga väsentliga risker för föreningen.

Miljö-, energi- och klimatarbete
Föreningen har matavfallssortering.

Medlemsinformation

Under året 2019 har (2) bostadsrätter överlåtits och vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 12.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2017/18 (16 mån)
Nettoomsättning	417	381
Resultat efter finansiella poster	-91	-649
Soliditet (%)	60,6	55,1


Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 880 000		-648 839	8 231 161
Disposition av föregående års resultat:		-648 839	648 839	0
Årets resultat			-91 030	-91 030
Belopp vid årets utgång	8 880 000	-648 839	-91 030	8 140 131

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-648 839
årets förlust	-91 030
	-739 869
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-739 869
	-739 869

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2017-09-20 -2018-12-31 (16 mån)
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		417 384	381 403
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		417 384	381 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-273 359	-826 230
Övriga externa kostnader		-36 401	-26 880
Personalkostnader		-12 447	-12 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 708	-93 708
Summa rörelsekostnader		-415 915	-958 827
Rörelseresultat		1 469	-577 424
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 499	-71 415
Summa finansiella poster		-92 499	-71 415
Resultat efter finansiella poster		-91 030	-648 839
Resultat före skatt		-91 030	-648 839
Årets resultat		-91 030	-648 839

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	13 898 574	13 992 282
Summa materiella anläggningstillgångar		13 898 574	13 992 282
Summa anläggningstillgångar		13 898 574	13 992 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 119	32
Summa kortfristiga fordringar		11 119	32
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 887 737	943 084
Summa kassa och bank		1 887 737	943 084
Summa omsättningstillgångar		1 898 856	943 116
SUMMA TILLGÅNGAR		15 797 430	14 935 398

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 316 190	8 880 000
Summa bundet eget kapital		10 316 190	8 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-648 839	0
Årets resultat		-91 030	-648 839
Summa fritt eget kapital		-739 869	-648 839
Summa eget kapital		9 576 321	8 231 161
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 111 000	6 174 000
Summa långfristiga skulder		6 111 000	6 174 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		63 000	63 000
Leverantörsskulder		16 000	331 755
Övriga skulder		180	113 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 929	22 292
Summa kortfristiga skulder		110 109	530 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 797 430	14 935 398

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 2 %

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 085 990	0
Inköp	0	14 085 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 085 990	14 085 990
Ingående avskrivningar	-93 708	0
Årets avskrivningar	-93 708	-93 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 416	-93 708
Utgående redovisat värde	13 898 574	13 992 282

Not 3 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 859 000	5 922 000
	5 859 000	5 922 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse. //

Umeå 2020-04-02



Cornelia Byström
Ordförande

Sekreterare



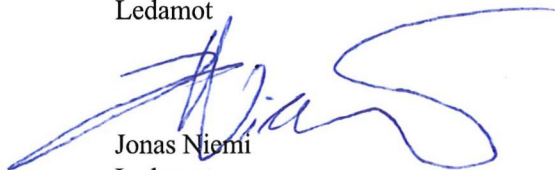
Lisette Bosson
Kassör



Anders Källbjör
Ledamot



Daniella Jatko
Ledamot



Jonas Niemi
Ledamot



Filip Fors Conolly
Ledamot



Sofie Stenvall
Suppleant

Ersättare för Emma Helmersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2020



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå, org. nr 769635-3296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 2 april 2020

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor