

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå

769635-3296

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-08-26.

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
10	p-platser	
	Total yta inkl. trapp och biytor	738

Föreningsstämma

Den 19 april 2020 hölls årsstämma. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 8 röstberättigade medlemmar. 

Styrelse	
Daniella Jatko	ordförande
Sofie Stenvall	sekreterare
Lisette Bosson	kassör
Jonas Niemi	ledamot
Anne-Marie Fors Connolly	ledamot
Fanny Kassberg	ledamot
Anders Källbjer	ledamot
Cornelia Byström	ledamot
Filip Fors Connolly	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 ordförande, sekreterare, kassör och styrelseledamot har utgått till en summa av 990 kr, 990 kr, 990 kr respektive 12 000 kr.

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

Underhåll och investeringar

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

- Byte av balkongdörrar
- Breddning av parkering
- Plattläggning
- Radonmätning

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	Fönsterbyte	300

Planerade åtgärder ska finansieras med föreningens egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 666 kr/m2 bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att det är balans i räkenskaperna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 111 000 kr. Under året har föreningen amorterat 63 000 kr vilket med dagens amorteringstakt skulle motsvara en amorteringsperiod på 99 år.

Föreningens minusresultat beror på budgeterade renoveringar 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 2020 har (2) bostadsrätter överlåtits och vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet (12).

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2017/18 (16 mån)
Nettoomsättning	433	417	381
Resultat efter finansiella poster	-179	-91	-649
Soliditet (%)	60	61	55


Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 316 190	-648 839	-91 030	9 576 321
Disposition av föregående års resultat:		-91 030	91 030	0
Årets resultat			-179 475	-179 475
Belopp vid årets utgång	10 316 190	-739 869	-179 475	9 396 846

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-739 868
årets förlust	-179 475
	-919 343
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-919 343
	-919 343

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		432 889	417 384
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		432 889	417 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-346 560	-273 359
Övriga externa kostnader		-38 500	-36 401
Personalkostnader		-30 093	-12 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 708	-93 708
Summa rörelsekostnader		-508 861	-415 915
Rörelseresultat		-75 972	1 469
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 503	-92 499
Summa finansiella poster		-103 503	-92 499
Resultat efter finansiella poster		-179 475	-91 030
Resultat före skatt		-179 475	-91 030
Årets resultat		-179 475	-91 030

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	13 810 826	13 898 574
Summa materiella anläggningstillgångar		13 810 826	13 898 574
Summa anläggningstillgångar		13 810 826	13 898 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		204	11 119
Summa kortfristiga fordringar		204	11 119
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 753 814	1 887 737
Summa kassa och bank		1 753 814	1 887 737
Summa omsättningstillgångar		1 754 018	1 898 856
SUMMA TILLGÅNGAR		15 564 844	15 797 430

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 316 190	10 316 190
Summa bundet eget kapital		10 316 190	10 316 190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-739 868	-648 839
Årets resultat		-179 475	-91 030
Summa fritt eget kapital		-919 343	-739 869
Summa eget kapital		9 396 847	9 576 321
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 048 000	6 111 000
Summa långfristiga skulder		6 048 000	6 111 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		63 000	63 000
Leverantörsskulder		0	16 000
Övriga skulder		22 236	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34 761	30 929
Summa kortfristiga skulder		119 997	110 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 564 844	15 797 430

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

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000

Not 2 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 085 990	14 085 990
Inköp	5 960	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 091 950	14 085 990
Ingående avskrivningar	-187 416	-93 708
Årets avskrivningar	-93 708	-93 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 124	-187 416
Utgående redovisat värde	13 810 826	13 898 574

Not 3 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 796 000	5 859 000
	5 796 000	5 859 000

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

Umeå 2021- 05-20



Daniella Jatko
Ordförande



Sofie Stenvall
Sekreterare



Lisette Bosson
Kassör



Anders Källbjer
Ledamot



Cornelia Bystrom
Ledamot

Jonas Niemi
Ledamot



Anne-Marie Fors Connolly
Ledamot



Fanny Kassberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *den 20 maj 2021*



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 2020.

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 2020 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 uppger, 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. Risken 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förlöpande 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 försummelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 20 maj 2021

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor