

KOPIA

Årsredovisning för
Brf Duvan i Tranås

716403-1614

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Handwritten signatures:
Ked
Luis
Gunnar
Ry SO

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Duvan i Tranås, 716403-1614 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningens fastighet Duvan 19 bebyggdes år 1975.

På fastigheten finns 1 st bostadshus med en uppgång med adressen: Höggatan 11.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt nedan

Bostäder

5 st, 1 rok	270 kvm
3 st, 2 rok	250 kvm
3 st, 3 rok	297 kvm
3 st, 4 rok	341 kvm
14 st	1 158 kvm

Lokaler

2 st 202 kvm

Bilplatser

6 st

Garageplatser

18 st

Totalt 40 st 1 360 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Särskild bostadsrättsförsäkring är tecknad för alla bostadsrättshavare (Länsförsäkringar). Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 3-årig underhållsplan vilken under 2017 har uppdaterats.

Ekonomisk översikt (tkr)

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i kr 2013-12-31
Nettoomsättning	738,0	735,0	720,0	710,0	700,0
Resultat efter finansiella poster	217,0	227,0	225,0	-208,0	109,0
Balansomslutning	3 955,0	3 752,0	3 626,0	3 208,0	3 582,0
Fond för yttre underhåll	598,0	420,0	355,0	367,0	263,0
Årsavgifter, bost kr per kvm	543,0	540,0	523,0	493,0	493,0

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls 2017-05-10. I stämman deltog 15 medlemmar samt 3 via fullmakt.

Medlemsantalet

Föreningen hade vid årets slut 18 medlemmar.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Moria Ståhl	Ledamot
Solveig Hansson	sekreterare
Karin Johansson	ledamot
Senka Bacic Mujagic	ledamot
Mariana Skogberg	ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 styrelsemöten.

Firmateknare har varit Solveig Hansson, Mariana Skogberg och Moria Ståhl två i förening.

Vicevärd

Vicevärdar har varit Mariana Skogberg.

Revisor

Revisorer har varit Roland Ström, vald av föreningen, samt Bo Axelsson, auktoriserad revisor, baks & co ab.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

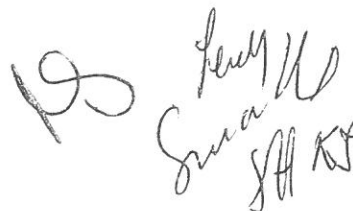
Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Årets underhåll

Byte av befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Installation av postboxar i bottenvåningen. Löpande reparationer har utförts i normal omfattning.

Avgifter

Höjning av lokalavgifterna gjordes med 2% under 2017. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår i genomsnitt till 523,17 kr/kvm bostadslägenhetsyta.



Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder kan nämnas; byte av fönster, byte av yttertak och vindskivor samt plåtbeklädnad norra gavelspetsen plus balkongsidor. Genomförandet av dessa underhåll ligger enligt underhållsplanen mellan 2019-2021.

Föreningens underhållsplan visar en nödvändig reservering till fond för yttre underhåll på 200 000 kr. Vi har idag i fonden 598 738 kr och underhållskostnaderna de närmsta åren kommer troligtvis att öka med anledning av större planerade underhållsåtgärder.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	462 999	420 067	207 406	245 054
Reservering fond för yttre underhåll		178 311		-178 311
Balanserat resultat			66 743	-66 743
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning				216 765
Vid årets slut	462 999	598 378	274 149	216 765

Disposition beträffande vinsten

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	274 149
årets resultat	216 765
Totalt	490 914
disponeras för	
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	200 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-
balanserat resultat	290 914
Summa	490 914

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 798 378 kr.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	<u>738 363</u>	<u>735 098</u>
		738 363	735 098
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3.4	-313 636	-269 115
Förvaltnings- och externa kostnader		-75 716	-59 787
Personalkostnader	4	-28 541	-36 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-55 751</u>	<u>-55 735</u>
Rörelseresultat		264 719	314 139
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-47 954</u>	<u>-69 085</u>
Resultat efter finansiella poster		216 765	245 054
Resultat före skatt		<u>216 765</u>	<u>245 054</u>
Årets resultat		216 765	245 054

Je

JS *KL*
Sanna
SP *SH*
Je

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 080 750	2 889 151
		3 080 750	2 889 151
Summa anläggningstillgångar		3 080 750	2 889 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 321	11 789
Aktuell skattefordran		8 235	8 235
Övriga fordringar		83	525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 496	48 640
		67 135	69 189
Kassa och bank		807 303	809 654
Summa omsättningstillgångar		874 438	878 843
SUMMA TILLGÅNGAR		3 955 188	3 767 994

[Handwritten signature]

*Summa AS
SH 20
100
Jens*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		462 999	462 999
Uppskrivningsfond		598 378	420 067
		<u>1 061 377</u>	<u>883 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		274 149	207 406
Årets resultat		216 765	245 054
		<u>490 914</u>	<u>452 460</u>
Summa eget kapital		<u>1 552 291</u>	<u>1 335 526</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 081 158	2 168 674
		<u>2 081 158</u>	<u>2 168 674</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		87 516	87 516
Leverantörsskulder		99 198	65 023
Övriga kortfristiga skulder		6 204	13 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 821	98 149
		<u>321 739</u>	<u>263 794</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 955 188</u>	<u>3 767 994</u>

[Handwritten signature]

*Summa
SMA KY
OD Jany*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År
Byggnader, komponenter	10-60
Ombyggnader enl K3	10-40

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	605 832	605 832
Hyror lokaler	52 968	51 924
Hyra garage (momsbefriade), p-platser	49 845	44 725
Hyra garage (momsbelagda)	29 717	32 616
Öresavrundning	1	1
Summa	738 363	735 098

Not 3 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel, material, kostnader garage		
Reparationer	61 169	24 348
Uppvärmning/el	16 597	31 979
Vatten	132 426	121 768
Sophämtning	19 988	25 591
Fastighetsförsäkring	13 757	11 690
Kabel-TV	14 848	15 047
Förbrukningsinventarier	14 897	18 140
Fastighetsskatt	19 402	-
Summa	<u>20 552</u>	<u>20 552</u>
	313 636	269 115

Not 4 Anställda och förtroendevalda

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Sociala kostnader	20 292	19 860
	3 320	3 249

Förtroendevalda

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode		
Vicevärdsarvode	4 900	3 400
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga kostnadsersättningar	1 500	2 000
Totalt	<u>13 000</u>	<u>11 000</u>
	13 700	12 500

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader		
Summa	<u>47 954</u>	<u>69 085</u>
	47 954	69 085

Summa W
SH KP
DD Jany

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början enl K3	2 506 732	2 506 732
-Ombyggnader	247 350	-
Vid årets slut	2 754 082	2 506 732
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-165 431	-109 696
-Årets avskrivning	-55 751	-55 735
Vid årets slut	-221 182	-165 431
Mark	547 850	547 850
Redovisat värde vid årets slut	3 080 750	2 889 151

Not 7 Långfristiga skulder

	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	
Handelsbanken lån 254621 (3,28%)	723 672
Handelsbanken lån 260214 (1,79%)	635 558
Handelsbanken lån 269684 (1,43%)	721 928
	2 081 158
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	
Handelsbanken lån 254621 (3,28%)	660 056
Handelsbanken lån 260214 (1,79%)	486 710
Handelsbanken lån 269684 (1,43%)	584 328
	1 731 094

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 942 000	2 942 000
Summa ställda säkerheter	2 942 000	2 942 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Totala tillgångar

Årsavgifter

(Totala årsaviseringen/bostäders totala kvm)

Underskrifter

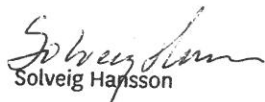
Tranås den 10/4 2018



Senka Bacic Mujagic



Moria Ståhl



Solveig Hansson



Karin Johansson



Marjana Skogberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2018



Bo Axelsson
Auktoriserad revisor



Roland Ström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvan i Tranås, org.nr 716403-1614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvan i Tranås för år 2017.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 i Tranås för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 fortlöpande 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 avseendeföretagit 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Tranås den 11 april 2018



Bo Axelsson

Auktoriserad revisor

Roland Ström

Vald vid föreningsstämman

