

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEKE

Org.nr 716439-0317

ÅRSREDOVISNING

2017

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Belopp anges i kronor, om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-15, likaså föreningens ännu gällande stadgar. Föreningen har sitt säte i Eslöv.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger sedan 1989 fastigheterna Duveke 6, Barsebäck 3 och Herrevad 1 i Eslövs kommun, på vilka man uppfört 10 st parhus med 20 st bostadsrättslägenheter. Alla lägenheter är 4 r o k på vardera 101 kvm, vilket ger en total boyta på 2 020 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående större underhåll har genomförts:

Målning av träfasader	2017
Ersättning av plåtbeklädnader	2016/17
Byte av altandörrar	2015-17
Installation av fiber/bredband	2014/15
Tilläggsisolering samtliga hus	2013/14
Byte av radiatorer	2011
Byte av tätningsslistor	2011
Spolning av stamnät	2011
Installering av jordfelsbrytare	2010
Byte av ytterdörrar	2008
Byte av garageportar	2008
Byte av värmepumpar	2006

Förvaltning

Föreningen har under året själv haft hand om den tekniska förvaltningen.

För ekonomisk förvaltning har man sedan flera år tillbaka avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 haft följande sammansättning:

Stefan Evaldsson	Ledamot	ordförande
Rickard Roth	Ledamot	vice ordförande
Catalina Stan	Ledamot	sekreterare
Joakim Olofsson	Ledamot	kassör
Erika Isaksson	Ledamot	
Evelina Långström	Suppleant	
Elise Sjögren	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.
Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Valberedning

Sandra Långström

Revisor

Henrik Olsson, Företagsstudion (tidigare SYDEK redovisningsbyrå).

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes per 1/1 2017 med 50 kr/månad (ca 1%).
En höjning per 1/1 2018 med 164:-/månad (ca 3,1%) är beslutad.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 8.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erlades för 2017 med 0,75 % av taxeringsvärdet, då det var betydligt lägre än alternativet 7 687 kr/hus (lägenhet).

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen med *minst* 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (2 020 kvm)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgift	629	623	619	597	584	567
VA-kostnad	38	41	47	43	41	41
Avskrivningar	128	128	153	156	129	129
Räntekostnad	109	110	191	275	276	278
Låneskuld	6 510	6 559	6 609	6 638	6 663	6 687

Likviditet vs resultat

Fr o m 2014 får föreningen pga nya redovisningsregler inte tillämpa längre avskrivningstid för byggnad än 100 år. Denna avskrivning, liksom övriga avskrivningar, påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Medan gjorda amorteringar påverkar föreningens likviditet men inte resultat:

Årets resultat	-614 405 kr
Årets avskrivningar	<u>258 951 kr</u>
	-355 454 kr
Årets amorteringar på fastighetslån	<u>-100 000 kr</u>
Påverkan på/förändring i likviditet under året	-455 454 kr

Även skillnad mellan åren i kortfristiga skulder resp kortfristiga fordringar påverkar årets förändring i likviditet, men i betydligt mindre utsträckning.

Föreningens kassaflöde för året har alltså varit negativt, vilket beror på två stora underhålls-åtgärder/utgifter av sådana slag som återkommer med långa intervaller.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigförhandlat med entreprenör angående prisavdrag för uppkomna skador vid målning.
Första beslut taget om stadgeändringar. Ett andra beslut förväntas tagas vid årsstämman 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 30 st, fördelade på 20 lägenheter.
Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 29 st.
Under året har 2 st överlåtelse skett.
Överlåtelseavgift tages ut enligt stadgar och debiteras köpare.

Flerårsöversikt	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (årsavgifter)	1 270 800	1 258 320	1 249 620	1 206 720
Resultat efter finansiella poster	-614 405	186 572	121 353	47 825
Soliditet	8,4%	12,0%	10,9%	10,1%

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 100 000	459 785	-916 938	186 572
Disposition av fg års resultat		60 000	126 572	-186 572
Årets resultat				-614 405
Belopp vid årets utgång	2 100 000	519 785	-790 366	-614 405

Resultatdisposition

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Balanserat resultat	-790 366 kr
Årets resultat	-614 405 kr
	<u>-1 404 771 kr</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	60 000 kr
från föreningens fond för yttre underhåll, ianspråktages	-500 000 kr
i ny räkning överföres	<u>-964 771 kr</u>
	-1 404 771 kr

RESULTATRÄKNING

		2017	2016
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 270 800	1 258 320
Övriga rörelseintäkter		<u>42 949</u>	<u>51 700</u>
Summa rörelseintäkter		1 313 749	1 310 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 1	-1 286 577	-464 811
Övriga externa kostnader	Not 2	-116 049	-137 890
Styrelsearvoden	Not 3	-45 997	-39 426
Avskrivningar	Not 4	<u>-258 951</u>	<u>-258 951</u>
Summa rörelsekostnader		-1 707 574	-901 078
RÖRELSERESULTAT		-393 825	408 942
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	190
Räntekostnader		<u>-220 580</u>	<u>-222 560</u>
Summa resultat från finansiella poster		-220 580	-222 370
ÅRETS RESULTAT		-614 405	186 572

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 5 <u>13 457 979</u>	<u>13 716 930</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	13 457 979	13 716 930
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar (SBC)	<u>200</u>	<u>200</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	200	200
Summa anläggningstillgångar	13 458 179	13 717 130
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	326	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6 <u>10 133</u>	<u>9 818</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	10 459	10 144
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 7 <u>1 030 752</u>	<u>1 493 815</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	1 030 752	1 493 815
Summa omsättningstillgångar	1 041 211	1 503 959
SUMMA TILLGÅNGAR	14 499 390	15 221 089

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	2 100 000	2 100 000
Fond för yttre underhåll	519 785	459 785
Summa bundet eget kapital	2 619 785	2 559 785
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlad förlust	-790 366	-916 938
Årets resultat	-614 405	186 572
Summa fritt eget kapital	-1 404 771	-730 366
Summa eget kapital	1 215 014	1 829 419
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8 13 050 000	13 150 000
Summa långfristiga skulder	13 050 000	13 150 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Leverantörsskulder	0	17 485
Skatteskulder	4 092	9 077
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 9 130 284	115 108
Summa kortfristiga skulder	234 376	241 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 499 390	15 221 089
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	19 655 000	19 655 000

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde och avskrivs. Utgifter för reparation och underhåll (återställning till ursprunglig nivå) redovisas som kostnader. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Värmepumpar	10 år
Fasadrenovering	20 år
Tilläggsisolering	20 år
Installationer	20 år

Markvärdet är ej underlag för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen. Lanspråktagande av medlen kan beslutas av styrelse och bokföras vid underhållsutgiftens uppkomst, vilket minskar fondens bokförda saldo.

NOTER

	2017	2016
Not 1 Driftskostnader		
Underhållskostnader	1 071 606	247 056
VA-avgifter	76 061	82 231
Försäkringspremier	30 085	26 699
Fastighetsavgift	108 825	108 825
	<u>1 286 577</u>	<u>464 811</u>
Not 2 Övriga externa kostnader		
Avgifter kollektivt tv/bredband/tele	70 113	86 937
Revisionsarvode	11 539	14 922
Föreningskostnader	3 793	6 025
Förvaltningsarvode	26 744	26 096
Administration	1 590	2 014
Övriga förvaltningskostnader	206	50
Bankkostnader	2 064	1 846
	<u>116 049</u>	<u>137 890</u>

	2017	2016
Not 3 Styrelsearvoden		
Styrelse	35 000	30 000
Sociala avgifter	10 997	9 426
	<u>45 997</u>	<u>39 426</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnad	195 260	195 260
Fasadrenovering	15 985	15 985
Tilläggsisolering	5 500	5 500
Installationer	42 206	42 206
	<u>258 951</u>	<u>258 951</u>
Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	19 526 081	19 526 081
Ingående anskaffningsvärde mark	1 320 000	1 320 000
Ingående anskaffn.värde fastighetsförbättringar	2 041 826	2 041 826
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>22 887 907</u>	<u>22 887 907</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-8 097 146	-7 901 886
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-1 073 831	-1 010 140
Årets avskrivningar enligt plan	-258 951	-258 951
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<u>-9 429 928</u>	<u>-9 170 977</u>
Bokfört värde byggnader och mark	13 457 979	13 716 930
<i>Taxeringsvärde</i>		
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	9 400 000	9 400 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	5 110 000	5 110 000
	<u>14 510 000</u>	<u>14 510 000</u>
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkringspremie	10 133	9 818
	<u>10 133</u>	<u>9 818</u>
Not 7 Kassa och bank		
Handkassa	0	206
Bank, transaktionskonto	624 883	679 229
Bank, övrigt konto	405 869	405 869
	<u>1 030 752</u>	<u>1 085 304</u>

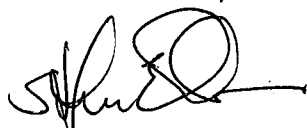
Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

Långgivare	Ränta 2017-12-31	Låneskuld 2017-12-31	Låneskuld 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	1,35%	4 460 000	4 460 000	2018-06-30
Stadshypotek AB	1,69%	4 460 000	4 460 000	2019-06-30
Stadshypotek AB	1,98%	4 230 000	4 330 000	2020-06-30
		13 150 000	13 250 000	
Kortfristig del av fastighetslån		-100 000	-100 000	
Långfristig del av fastighetslån		13 050 000	13 150 000	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen VA-kostnad	5 631	6 986
Förutbetalda VA-intäkter	15 722	8 258
Förutbetalda årsavgifter	108 931	99 864
	130 284	115 108

Eslöv den 5 / 4 2018



Stefan Evaldsson
Ordförande



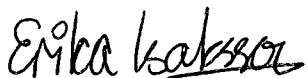
Rickard Roth
Vice ordf



Catalina Stan
Sekreterare



Joakim Olofsson
Kassör



Erika Isaksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 / 4 2018



Henrik Olsson
Företagsstudion