

Årsredovisning för

# Brf Duvan

714400-0176

Räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5
Noter till resultaträkning	5-6
Noter till balansräkning	6
Underskrifter	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Duvan, 714400-0176, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Se bifogad verksamhetsberättelse.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 056 910	988 876	1 042 572	
Resultat efter finansiella poster	-69 841	-89 123	-96 203	
Soliditet, %	31	32	39	

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	152 900	41 614	546 192	509 530
Avsättning yttre rep. fond				-15 080
Avsättning inre rep. fond				-15 080
Omföring av föreg års vinst			-36 662	
Årets resultat				-69 841
<b>Vid årets slut</b>	<b>152 900</b>	<b>41 614</b>	<b>509 530</b>	<b>409 529</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	479 370
årets resultat	-69 841
<b>Totalt</b>	<b>409 529</b>
disponeras för	
avsättning yttre reparationsfond	15 080
avsättning inre reparationsfond	15 080
balanseras i ny räkning	379 369
<b>Summa</b>	<b>409 529</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 056 910	988 876
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 056 910</b>	<b>988 876</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-779 133	-750 068
Övriga externa kostnader		-58 833	-7 916
Personalkostnader	3	-110 477	-172 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 591	-94 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 080 034</b>	<b>-1 025 210</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 124</b>	<b>-36 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 871	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 588	-52 789
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 717</b>	<b>-52 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-69 841</b>	<b>-89 123</b>
Extraordinära intäkter		0	82 621
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning reparationsfond	5	0	-30 160
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-30 160</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-69 841</b>	<b>-36 662</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-69 841</b>	<b>-36 662</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	1 761 883	1 893 474
Pågående nyanläggningar	7	396 752	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 158 635	1 893 474
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 158 635</b>	<b>1 893 474</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 381	0
Övriga fordringar		61 898	89 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 491	24 435
Summa kortfristiga fordringar		95 770	113 664
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 240 093	1 050 349
Summa kassa och bank		1 240 093	1 050 349
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 335 863</b>	<b>1 164 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 494 498</b>	<b>3 057 487</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 900	152 900
Medlemmarnas reparationsfond		203 250	210 044
Föreningens reparationsfond		280 285	265 205
Reservfond		41 614	41 614
Summa bundet eget kapital		678 049	669 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		479 370	546 192
Årets resultat		-69 841	-36 662
Summa fritt eget kapital		409 529	509 530
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 087 578</b>	<b>1 179 293</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 736 135	1 769 471
Summa långfristiga skulder		1 736 135	1 769 471
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 668	0
Leverantörsskulder		468 151	0
Övriga skulder		24 554	29 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 412	79 607
Summa kortfristiga skulder		670 785	108 723
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 494 498</b>	<b>3 057 487</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, värdehöjande reparationer, ombyggnad	3-50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Ny Fastighetskostnader

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Elavgifter	31 736	24 830
Fjärrvärme	370 049	327 895
Renhållning	33 170	32 448
Vatten	158 899	143 375
Kabelvision	10 408	6 035
Reparation och underhåll	47 730	155 188
Fastighetsskötsel	38 733	0
Trädgård	3 532	3 076
Fastighetsförsäkring	37 388	12 217
Fastighetsskatt	47 488	45 004
	<b>779 133</b>	<b>750 068</b>

### Not 3 Anställda

#### **Personal**

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Medelantalet anställda	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Administrativa kostnader	47 995	0
Övrigt	10 838	7 916
<b>Summa</b>	<b>58 833</b>	<b>7 916</b>

#### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	0	15 080
Avsättning föreningens reparationsfond	0	15 080
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>30 160</b>

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	2 962 675	2 706 009
-Nyanskaffningar		256 666
	<u>2 962 675</u>	<u>2 962 675</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 069 201	-974 763
-Årets avskrivning enligt plan	-131 591	-94 438
	<u>-1 200 792</u>	<u>-1 069 201</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 761 883</b>	<b>1 893 474</b>
Taxeringsvärde byggnader:	15 810 000	15 453 000
Taxeringsvärde mark:	7 198 000	6 553 000
Vid årets slut	<u>23 008 000</u>	<u>22 006 000</u>

##### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	0	0
Investeringar	396 752	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>396 752</b>	<b>0</b>

##### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

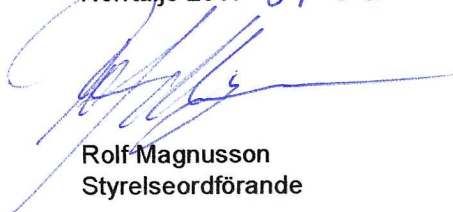
	2016-12-31	2015-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 669 463	1 686 131
	<u>1 669 463</u>	<u>1 686 131</u>

##### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

## Underskrifter

Norrtälje 2017- 04-06



Rolf Magnusson  
Styrelseordförande



Bengt Karlsson  
Vice ordförande



Annica Dovander

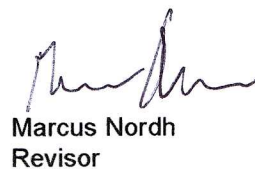


Susanne Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2017 2017-04-11



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor



Marcus Nordh  
Revisor

### Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Brf Duvan

Org.nr 714400-0176

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duvan för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Duvans finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Duvan enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-04-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Duvan för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Duvan enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

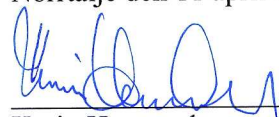
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Norrtälje den 11 april 2017



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor