



# Årsredovisning 2016

Brf Duveds Semesterby i Åre  
Org. 769615-1534



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Föreningsbrevlåda: Paradisvägen 3, 830 15 Duved  
Mail: [calleh@telia.com](mailto:calleh@telia.com), [ch@duved.com](mailto:ch@duved.com) (Carl-Erik Henriksson)

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)  
[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder (bostadsrättslägenheter) åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

**Föreningens fastighet**, Åre England 3:105 i Åre kommun förvärvades 2006-10-30.

Föreningens fastigheter består av flerbostadshus på adress Paradisvägen 3-9, 830 15 Duved. Fastigheten byggdes 1971 och har värdeår 1972.

Föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 158 kvm. I föreningen finns 29 parkeringsplatser som ingår i månadsavgiften.

Lägenhetsfördelning:  
16 st 2 rum och kök  
12 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2008, vilken sträcker sig 8 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomf. åtg.	År
Plåttak hus B 19-20	2008
Målning hus A och B	2011/2012
Renovering fönster utvändigt, hus A,B och C	2013
Plåttak hus C 5 A - H	2014
Plåttak hus B 9 G - H	2014
Vattenläckor åtgärdat 3 st	2014
Förbättring grönområden	2014
Nytt bastuaggregat	2015
Måln fasader, verandaräcken	2015

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åre Duved Service AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2006-06-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-11-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-10-11. Föreningen har sitt säte i Åre.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antal medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 40 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 42. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-03-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

CH Olsson	ledamot/ordf.
Pär Eliasson	ledamot
Anna-Marie Hamrén	ledamot t.o.m maj 2016
Ann-Christin Lindblad	ledamot
Calle Henriksson	suppleant
Mimmi Magnusson	suppleant

Till **revisor** har Eivor Mettäväinio valts.

**Valberedningen** består av Annika Messelt och Åke Nord varav den sistnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 1 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -293 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 50 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 28 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -265 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 154 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 250 Kkr och lånat 599 Kkr.

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2016 med 6,5 % och avgiften för el har brutits ut. I samband

med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Ny takplåt, snörasskydd, 9 C-D, E-F	150
Målning tak, 7 A-K	250
Fasadmålning	
Markarbeten	13

Efter en provisorisk lagning av taket till 9 F hösten 2015 har nu taken på 9 C-D och E-F fått ny takbeklädnad av plåt samt snörasskydd monterade där så erfordras. Taken på husen 7 A-K har även åtgärdats med borttagning av den gamla färgen som flagnat, den har skrapats och rengjorts med tvättmedel och högtryckstvätt och därefter har ett antal lager takfärg pålagts. En del fasadmålning har utförts som fortsätter kommande år. Även en del markarbeten har utförts som skall ses över till sommaren 2017.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca 125 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Besiktn ledningsnät VA	2017	10
Måln husfasader 3,7 och 9	2017	35
Renovering fönster	2017	5
Bastu underhåll trall, panel, golv	2017	60
Yttre skötsel grönytor	2017	5
Underhåll installationer	2017	10

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	5 000 000	25 000	209 406	- 646 654	49 553	4 637 305
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			26 316	- 26 316		
Balanseras i ny räkning				49 553	- 49 553	
Årets resultat					- 292 876	- 292 876
<b>Belopp vid årets utgång</b>	5 000 000	25 000	235 722	- 623 417	- 292 876	4 344 429

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	851 423	848 072	819 824	813 451	816 692
Resultat efter finansiella poster, kr	-292 876	49 554	-241 901	65 954	-25 293
Soliditet, %	82,9	92,4	92,2	96,6	95,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	735	732	708	702	705
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	512	185	211	0	0
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 339	4 339	4 339	4 339	4 339
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,75	4,98	6,91	0	0
Fastighetens belåningsgrad, % **	12,2	4,4	5,0	0	0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 623 417
Årets resultat	- 292 876
	- 916 293
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	110 000
Ur yttre fond ianspråk tas	
I ny räkning överföres	- 1 026 293
	- 916 293

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Årsavgifter och övriga intäkter</b>			
Årsavgifter	2	851 423	848 072
Övriga rörelseintäkter	3	4 522	1 544
<b>Summa årsavgifter och övriga intäkter</b>		<b>855 945</b>	<b>849 616</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 019 978	-645 667
Övriga externa kostnader	5	-91 371	-114 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 144	-28 144
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 139 493</b>	<b>-788 770</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-283 548</b>	<b>60 846</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		62	0
Räntekostnader		-9 390	-11 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 328</b>	<b>-11 293</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-292 876</b>	<b>49 553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-292 876</b>	<b>49 553</b>

## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	4 839 848	4 862 357
Inventarier, verktyg och installationer	7	38 981	44 616
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 878 829</b>	<b>4 906 973</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 878 829</b>	<b>4 906 973</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 101	12 246
Övriga fordringar		14 465	1 293
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	8	117 930	47 398
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>134 496</b>	<b>60 937</b>
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>207 089</b>	<b>53 195</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>341 585</b>	<b>114 132</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 220 414</b>	<b>5 021 105</b>



## BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	9	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	5 000 000	5 000 000
Kapitaltillskott	25 000	25 000
Yttre underhållsfond	235 722	209 406
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 260 722</b>	<b>5 234 406</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-623 417	-646 654
Årets resultat	-292 876	49 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-916 293</b>	<b>-597 101</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 344 429</b>	<b>4 637 305</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	562 500	190 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>562 500</b>	<b>190 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	30 000	24 000
Leverantörsskulder	128 202	37 220
Aktuell skatteskuld	12 637	8 890
Övriga skulder	0	16 484
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	142 646	107 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>313 485</b>	<b>193 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 220 414</b>	<b>5 021 105</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	-283 548	60 847
Avskrivningar		28 144	28 144
Erhållen ränta mm		62	0
Erlagd ränta		-9 390	-11 293
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-264 732</b>	<b>77 698</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		10 145	9 410
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-83 704	-43 931
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		90 982	10 219
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		22 703	7 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-224 606</b>	<b>60 961</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring långfristiga finansiella skulder		592 500	0
Amortering långfristiga lån		-214 000	-24 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>378 500</b>	<b>-24 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>153 894</b>	<b>36 961</b>
Likvida medel vid årets början		53 195	16 235
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>207 089</b>	<b>53 195</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 20 %

Inventarier 10 %

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift för småhus som är det lägsta av antingen 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxeringsvärdet. Föreningen har fått nya taxeringsvärden på fastigheten för småhus år 2015 som kommer att gälla fram till år 2018 och för hyreshus år 2016 som kommer att gälla fram till år 2019.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 2</b>		
<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
Årsavgifter	681 292	793 152
Eldebiteringar	171 224	43 479
Övrigt	-1 093	11 441
<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>851 423</b>	<b>848 072</b>
<b>Not 3</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Utdeb. nyttjande av servitutsavtal	1 541	1 544
Övriga intäkter	2 981	
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 522</b>	<b>1 544</b>
<b>Not 4</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetskötsel	36 000	49 224
Driftkostnader Norra Enl. samf	70 379	60 592
Fastighetsel	264 958	267 877
Vatten och avlopp	80 539	92 703
Sophämtning	19 641	28 321
Reparationer och underhåll	423 615	22 491
Övrigt	22 232	23 518
Försäkring	33 221	31 887
Fastighetsskatt	69 393	69 054
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 019 978</b>	<b>645 667</b>
<b>Not 5</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Ersättning styrelse, lön inkl sociala avgifter	33 074	0
Ekonomisk förvaltning	51 491	48 916
Bankkostnader	3 524	2 472
Ersättning styrelse, lön inkl sociala avgifter	32 852	55 463
Övriga administrativa kostnader	3 504	8 108
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>91 371</b>	<b>114 959</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 060 178	5 060 178
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 060 178	5 060 178
	Ingående avskrivningar	-197 821	-175 312
	Årets avskrivningar	-22 509	-22 509
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 330	-197 821
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 839 848</b>	<b>4 862 357</b>
	Redovisat värde byggnader	1 789 848	1 812 357
	Redovisat värde mark	3 050 000	3 050 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>4 839 848</b>	<b>4 862 357</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	10 135 000 5 186 000	10 022 000 5 130 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 350	56 350
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 350</b>	<b>56 350</b>
	Ingående avskrivningar	-11 734	-6 099
	Årets avskrivningar	-5 635	-5 635
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 369</b>	<b>-11 734</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 981</b>	<b>44 616</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Deloitte	13 100	0
	Länsförsäkringar	2 821	2 738
	Övriga ersättningar	0	41 844
	Utdeb. kostnader Engl. Norra samfällighetsför.	14 236	2 816
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>30 157</b>	<b>47 398</b>

## NOTER

### Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 000 000	25 000	209 406	-646 654	49 553
Resultatdisp enl stämma				49 553	-49 553
Avsättn till yttre fond			26 316	-26 316	
Årets förlust					-292 876
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>25 000</b>	<b>235 722</b>	<b>-623 417</b>	<b>-292 876</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

2016-12-31

2015-12-31

Amortering inom 1 år	30 000	24 000
Amortering inom 2 till 5 år	120 000	96 000
Amortering efter 5 år	412 500	70 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>562 500</b>	<b>190 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Swedbank	rör	1,24	30 000	592 500
<b>Summa</b>			<b>30 000</b>	<b>592 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>30 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>562 500</b>

### Not 11 Checkräkningskredit

2016-12-31

2015-12-31

Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	100 000	100 000
---	---------	---------

## NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och servitut	82 989	58 278
	Jämtkraft el	33 657	35 928
	Upplupna arvoden	26 000	13 000
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>142 646</b>	<b>107 206</b>

### Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	500 000	500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

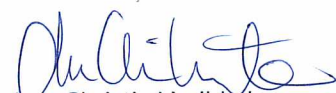
Duved 2017-03-11



Pär Eliasson



Claes-Håkan Olsson



Ann-Christin Lindblad

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>2/3</sup> 2017.



Eivor Mettäväinö  
Eivor Mettäväinö  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Duveds Semesterby i Åre**

**Organisationsnummer 769615-1534**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Duveds Semesterby i Åre för år 2016-01-01--2016-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 2/3 2017

  
Eivor Mettäväinö