



Årsredovisning 2017
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, ch@duved.com (Carl-Erik Henriksson)

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.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 fler-bostadshus 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 genomförda åtgärder	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
Ny takplåt, snörasskydd, 9 C-D, E-F	2016
Målning tak, 1 A-K	2016
Fasadmålning	2016
Markarbeten	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åre Duved Service AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia 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 42 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

CH Olsson	ledamot/ordf.
Pär Eliasson	ledamot
Ann-Christin Lindblad	ledamot
Calle Henriksson	ledamot
Christian Björk	suppleant
Annicka Messelt	suppleant

Till **revisor** har Eivor Mettävainio valts och till revisorssuppleant AnnKristin Norrman.

Valberedningen består av Åke Nord.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbetet 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 2017 är 67 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -293 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll förra året.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 28 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 95 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott 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 lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 12 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 30 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fasadmålning	56
Översyn grillkåta	5
Markarbeten	12
Rep huskropp utv m bodar	6
Underhåll installationer	5
Bastun påbörjat objekt, slutförs 2018	7

Målning har skett av fasader, vindskivor, dörrar och fönster samt att uteplatser, räcken och golv har behandlats enl. plan. Ny eldstad har monterats in i grillkåtan. Bodar som legat ner i mark har höjts och justerats. Markarbeten genom schakt och justering har utförts för en bättre p-plats-åtkomst till 5E. Även vägar har justerats. Till bastun har ny bastudörr satts in. Arbetet med byte till större fönster och byte av panel kommer att påbörjas våren 2018.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 85 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.
Rep gemensamma utrymmen	2018	20
Rep huskropp utv m bodar	2018	20
Rep markytor	2018	5
Påg underhåll måln mm.	2018	30
Underhåll gem utrymmen	2018	5
Underhåll installationer	2018	5

OK
CB

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	25 000	235 722	- 623 417	- 292 876	4 344 429
Resultatdispenl stämman:						
Avsättning till yttre fond			110 000	- 110 000		
Balanseras i ny räkning				- 292 876	292 876	
Årets resultat					67 459	67 459
Belopp vid årets utgång	5 000 000	25 000	345 722	- 1 026 293	67 459	4 411 888

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	881 694	851 423	848 072	819 821	813 451
Resultat efter finansiella poster, kr	67 459	-292 876	49 554	-241 901	65 954
Soliditet, %	85,9	82,9	92,4	92,2	96,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	761	735	732	708	702
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	486	512	185	211	0
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 339	4 339	4 339	4 339	4 339
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,28	1,75	4,98	6,91	0
Fastighetens belåningsgrad, % **	11,7	12,2	4,4	5,0	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	- 1 026 293
Årets resultat	<u>67 459</u>
	- 958 834
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	110 000
Ur yttre fond ianspråk tas	
I ny räkning överföres	<u>1 068 834</u>
	- 958 834

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter och övriga intäkter			
Årsavgifter	2	881 694	851 423
Övriga rörelseintäkter	3	1 549	4 522
Summa årsavgifter och övriga intäkter		883 243	855 945
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-664 069	-1 019 978
Övriga externa kostnader	5	-115 988	-91 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 144	-28 144
Summa rörelsens kostnader		-808 201	-1 139 493
Rörelseresultat		75 042	-283 548
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-11	62
Räntekostnader		-7 572	-9 390
Summa finansiella poster		-7 583	-9 328
Resultat efter finansiella poster		67 459	-292 876
Årets resultat		67 459	-292 876

OK
OK

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4 817 339	4 839 848
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 346	38 981
Summa materiella anläggningstillgångar		4 850 685	4 878 829
Summa anläggningstillgångar		4 850 685	4 878 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		742	2 101
Övriga fordringar		11 040	14 465
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	8	54 478	117 930
Summa kortfristiga fordringar		66 260	134 496
Kassa och bank	10	219 322	207 089
Summa omsättningstillgångar		285 582	341 585
SUMMA TILLGÅNGAR		5 136 267	5 220 414

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 025 000	5 000 000
Kapitaltillskott	0	25 000
Yttre underhållsfond	345 722	235 722
Summa bundet eget kapital	5 370 722	5 260 722
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 026 293	-623 417
Årets resultat	67 459	-292 876
Summa fritt eget kapital	-958 834	-916 293
Summa eget kapital	4 411 888	4 344 429
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	532 500	562 500
Summa långfristiga skulder	532 500	562 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	30 000	30 000
Leverantörsskulder	48 111	128 202
Aktuell skatteskuld	3 526	12 637
Övriga skulder	-14 465	0
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	11 124 707	142 646
Summa kortfristiga skulder	191 879	313 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 136 267	5 220 414

OK
OK

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	75 042	-283 548
Avskrivningar	28 144	28 144
Erhållen ränta mm	-11	62
Erlagd ränta	-7 572	-9 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	95 603	-264 732
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 359	10 145
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	66 877	-83 704
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-80 091	90 982
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-41 515	22 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 233	-224 606
Finansieringsverksamheten		
Ändring långfristiga finansiella skulder	0	592 500
Amortering långfristiga lån	-30 000	-214 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	378 500
Förändring av likvida medel	12 233	153 894
Likvida medel vid årets början	207 089	53 195
Likvida medel vid årets slut	219 322	207 089

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 %

Fastighetskatt/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 1 315 kr per lägenhet. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift för småhus som är det lägsta av antingen 7 687 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter	628 116	681 292
	Eldebiteringar	251 066	171 224
	Övrigt	2 512	-1 093
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	881 694	851 423
Not 3	Övriga hyresintäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Utdeb. nyttjande av servitutsavtal	1 549	1 541
	Övriga intäkter		2 981
	Summa övriga hyresintäkter	1549	4522
Not 4	Driftkostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsskötsel	48 001	36 000
	Driftkostnader Norra Engl samf	60 280	70 379
	Fastighetsel	284 672	264 958
	Vatten och avlopp	94 920	80 539
	Sophämtning	26 518	19 641
	Reparationer och underhåll	7 073	423 615
	Övrigt	39 105	22 232
	Försäkring	34 108	33 221
	Fastighetsskatt	69 392	69 393
	Summa driftskostnader	664 069	1 019 978
Not 5	Övriga externa kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ersättning styrelse, lön inkl sociala avgifter	54 290	33 074
	Ekonomisk förvaltning	52 400	51 491
	Bankkostnader	3 873	3 524
	Övriga administrativa kostnader	5 425	3 282
	Summa övriga externa kostnader	115 988	91 371

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 060 178	5 060 178
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 060 178	5 060 178
	Ingående avskrivningar	-220 330	-197 821
	Årets avskrivningar	-22 509	-22 509
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 839	-220 330
	Utgående redovisat värde	4 817 339	4 839 848
	Redovisat värde byggnader	1 767 339	1 789 848
	Redovisat värde mark	3 050 000	3 050 000
	Summa redovisat värde	4 817 339	4 839 848
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	10 135 000	10 135 000
	varav byggnader:	5 186 000	5 186 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 350	56 350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 350	56 350
	Ingående avskrivningar	-17 369	-11 734
	Årets avskrivningar	-5 635	-5 635
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 004	-17 369
	Utgående redovisat värde	33 346	38 981
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Agenta	13 323	13 100
	Länsförsäkringar	2 904	2 821
	Övriga ersättningar	38 251	0
	Utdeb. kostnader Engl. Norra samfällighetsför.	0	14 236
	Förutbet kostn Engl Norra Samf	0	87 773
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 478	117 930

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	30 000	30 000
	Amortering inom 2 till 5 år	120 000	120 000
	Amortering efter 5 år	382 500	412 500
	Summa långfristiga skulder	532 500	562 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank		1,24	30 000	562 500
Summa			30 000	562 500
Avgår kortfristig del				30 000
Summa långfristiga skulder				532 500

Not 10	Checkräkningskredit	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till: Nyttjat belopp 0 kr.	100 000	100 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och servitut	76 068	82 989
	Jämtkraft el	35 000	33 657
	Upplupen ränta	639	0
	Upplupna arvoden	13 000	26 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 707	142 646

NOTER

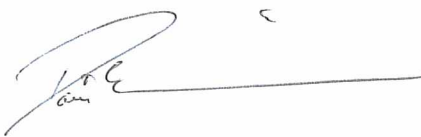
Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	500 000	500 000
	Summa ställda säkerheter	500 000	500 000

Duved 2018-03-15



Claes-Håkan Olsson



Pär Eliasson



Ann-Christin Lindblad



Calle Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den $\frac{1}{3}$ 2018.



Eivor Mettäväinö
Förtroendevald revisor

