



Årsredovisning 2020

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, 837 72 Duved
Mail: ch@duved.com (Claes-Håkan Olsson)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.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, 837 72 Duved. Fastigheten byggdes 1971 och har värde år 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.

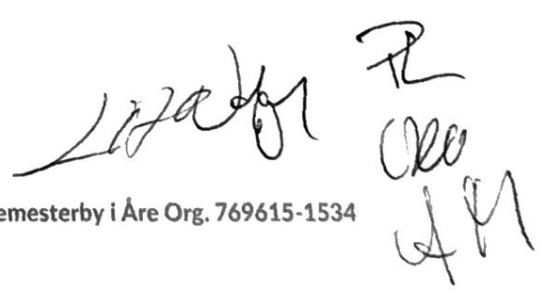
Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, vilken sträcker sig 8 år. Planen uppdateras fortlöpande.

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

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, 7 A-K	2016
Fasadmålning	2016
Markarbeten	2016
Fasadmålning	2017
Översyn grillkåta	2017
Markarbeten	2017
Rep Huskropp utv m bodar	2017
Underhåll installationer	2017
Bastun påbörjat objekt, slutförs 2018	2017
Basturenovering avslutad	2018
Nya vindskivor, målning fasad	2018
Upprustning vallabod	2018

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45 medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-04-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

CH Olsson	ledamot/ordf.
Petter Lindblad	ledamot
Lisa Magnusson	ledamot
Christian Björk	ledamot
Annicka Messelt	suppleant

Till **revisor** har Eivor Mettävainio valts och till revisorssuppleant Ann-Kristin 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 2020 är en vinst, vilket är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på lägre driftskostnader.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar vilka 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 negativt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 30 Kkr.

Årsavgifterna har under året höjts med 3%. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten under 2020 har vi inte gjort några större arbeten.

Ett räcke mellan hus 7E och 7F har satts upp då det är en skarp kant i vägen och bilar riskerar att köra över.

Förrådet vid norra gaveln på 5-husen har lyfts upp då plintarna sjunkit ner i marken.

Ravinen nedanför 7-husen har röjts från sly.

Tv-kabeln mellan hus 7K och 9A har grävts ner då det varit en luftkabel sedan den gick av vintern 2020.

En antenn för marksänd TV har monterats på hus 3 så vi nu kan få in marksänd digital tv-signal i vårt nät.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till cirka 70 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 altanräcken, vindskivor	2021	15
Rep gemensamma utrymmen	2021	5
Rep installationer	2021	5
Pågående underhåll	2021	5
Förbrukningsmaterial	2021	15
Lön för utfört arbete	2021	25



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	5 000 000	25 000	565 722	-1 292 129	-69 783	4 228 810
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			75 000	-75 000		
Anspråktagande ur fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-69 783	69 783	
Upplåtelser						
Årets resultat					50 978	50 978
Belopp vid årets utgång	5 000 000	25 000	640 722	-1 436 912	50 978	4 279 788

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	894 534	873 452	864 423	881 694	851 423
Resultat efter finansiella poster, Kkr	50 978	-69 783	-113 294	67 459	-292 876
Soliditet, %	87,2	85,6	85,9	82,9	92,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	769	753	745	761	735
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	408	460	460	486	512
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 339	4 339	4 339	4 339	4 339
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,79	2,01	1,59	1,28	1,75
Fastighetens belåningsgrad, % **	9,9	11,2	11,1	11,7	12,2

* 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

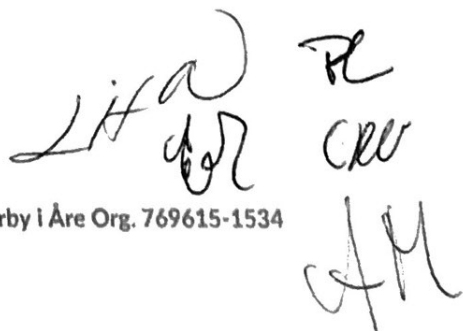
Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 436 912
Årets resultat	50 978
	-1 385 934
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	75 000
I ny räkning överföres	-1 460 934
	-1 385 934

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.

Lita *FL*
OK
4M

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter och övriga intäkter			
Årsavgifter	2	889 951	871 853
Övriga rörelseintäkter	3	4 583	1 599
Summa årsavgifter och övriga intäkter		894 534	873 452
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-733 908	-820 361
Övriga externa kostnader	5	-67 893	-84 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 144	-28 144
Summa rörelsens kostnader		-829 945	-932 557
Rörelseresultat		64 589	-59 105
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-13 611	-10 678
Summa finansiella poster		-13 611	-10 678
Resultat efter finansiella poster		50 978	-69 783
Årets resultat		50 978	-69 783



BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6 4 749 812

4 772 321

Inventarier, verktyg och installationer

7 16 441

22 076

Summa materiella anläggningstillgångar

4 766 253

4 794 397

Summa anläggningstillgångar

4 766 253

4 794 397

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 761

0

Övriga fordringar

6 249

13 842

Förutbetalda kostnader och uppl intäkter

8 46 736

45 813

Summa kortfristiga fordringar

69 746

59 655

Kassa och bank

73 257

86 950

Summa omsättningstillgångar

143 003

146 605

SUMMA TILLGÅNGAR

4 909 256

4 941 002

Lita
W
FL
AO
AM

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 025 000

5 025 000

Yttre underhållsfond

640 722

565 722

Summa bundet eget kapital

5 665 722

5 590 722

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 436 912

-1 292 129

Årets resultat

50 978

-69 783

Summa fritt eget kapital

-1 385 934

-1 361 912

Summa eget kapital

4 279 788

4 228 810

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

0

472 500

Summa långfristiga skulder

0

472 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

9

472 500

30 000

Leverantörsskulder

27 909

64 021

Aktuell skatteskuld

603

1 645

Övriga skulder

4 066

5 428

Upplupna kostnader och förutbet intäkter

11

127 286

138 598

Summa kortfristiga skulder

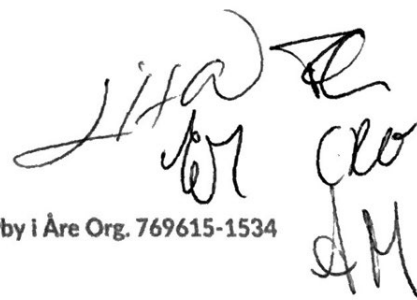
632 364

239 692

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 912 152

4 941 002



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 589	-59 105
Avskrivningar	28 144	28 144
Erlagd ränta	-13 611	-10 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 122	-41 639
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-16 761	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 670	1 121
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-36 112	21 199
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-16 612	-8 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 307	-27 543
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
Förändring av likvida medel	-13 693	-57 543
Likvida medel vid årets början	86 950	144 493
Likvida medel vid årets slut	73 257	86 950

[Handwritten signatures and initials]

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 %

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 1 429 kr per lägenhet. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift för småhus som är det lägsta av antingen 8 049 kr per småhus eller 0,75 % av taxeringsvärdet. Föreningen har fått nya taxeringsvärden på fastigheten för småhus år 2018 som kommer att gälla fram till år 2021 och för hyreshus år 2019 som kommer att gälla fram till år 2022.

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.

[Handwritten signatures and initials]

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter	646 896	630 195
	Eldebiteringar	239 746	238 402
	Övrigt	3 309	3 256
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	889 951	871 853
Not 3	Övriga hyresintäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Utdeb. nyttjande av servitutsavtal	1 631	1 599
	Övriga intäkter	2 952	0
	Summa övriga hyresintäkter	4 583	1 599
Not 4	Driftskostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel	48 001	48 000
	Driftskostnader Norra Engl samf	82 887	70 434
	Fastighetsel	278 924	371 248
	Vatten och avlopp	103 007	86 698
	Sophämtning	33 036	28 085
	Reparationer och underhåll	40 510	44 014
	Övrigt	9 518	49 660
	Försäkring	38 267	36 997
	Fastighetsskatt	99 758	85 225
	Summa driftskostnader	733 908	820 361
Not 5	Övriga externa kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ersättning styrelse, lön inkl sociala avgifter	6 020	24 497
	Ekonomisk förvaltning	55 664	54 304
	Bankkostnader	4 069	3 804
	Övriga administrativa kostnader	2 140	1 447
	Summa övriga externa kostnader	67 893	84 052

[Handwritten signatures and initials]

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 060 178	5 060 178
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 060 178	5 060 178
	Ingående avskrivningar	-287 857	-265 348
	Årets avskrivningar	-22 509	-22 509
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-310 366	-287 857
	Utgående redovisat värde	4 749 812	4 772 321
	Redovisat värde byggnader	1 699 812	1 722 321
	Redovisat värde mark	3 050 000	3 050 000
	Summa redovisat värde	4 749 812	4 772 321
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	12 498 000	12 498 000
	varav byggnader:	6 719 000	6 719 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 350	56 350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 350	56 350
	Ingående avskrivningar	-34 274	-28 639
	Årets avskrivningar	-5 635	-5 635
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 909	-34 274
	Utgående redovisat värde	16 441	22 076
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förvaltning i Östersund	14 486	13 916
	Länsförsäkringar	3 250	3 150
	Övriga ersättningar	29 000	28 747
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 736	45 813

[Handwritten signatures and initials]

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetslån	-472 500	0
	Villkorsändring under 2021	472 500	0
	Amortering inom 2 till 5 år	0	120 000
	Amortering efter 5 år	0	322 500
	Summa långfristiga skulder	0	472 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	2021-02-28	1,85	30 000	472 500
Summa			30 000	472 500
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
	Amortering 2021			-30 000
	Lån för villkorsändring under 2021			-472 500
	Summa långfristiga skulder			0

Not 10	Checkräkningskredit	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till: Nyttjat belopp 0 kr.	100 000	100 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och servitut	73 457	74 114
	Jämtkraft el	40 002	49 000
	Upplupen ränta	827	871
	Upplupna arvoden	13 000	13 000
	Övrigt	0	1 613
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 286	138 598

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 425 000	500 000
	Summa ställda säkerheter	6 425 000	500 000

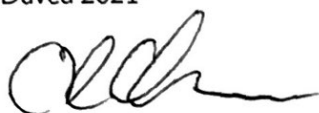
Handwritten signature and initials, including 'LITAJR', '67', and 'CP'.

NOTER

Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Duved 2021-



Claes-Håkan Olsson



Lisa Magnusson



Petter Lindblad



Annicka Messelt

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2021



Eivor Mettävainio

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 2020-01-01--2020-12-31.

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 ersättningskyldig 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Duved 2021-03-15


Eivor Mettävainio