



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna

Org nr 765000-0537

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Kinna.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1962 på fastigheten Duvan 2 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Duvogatan 2 och 4 samt Prästgatan 14 och 16 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | | |
|----------|-------------|-----------|-----------|------------------------|--|
| Bostäder | Bostadsrätt | 9 st | 1 rok | 343,0 m ² | |
| | | 40 st | 2 rok | 2 245,5 m ² | |
| | | 20 st | 3 rok | 1 398,0 m ² | |
| | | 6 st | 4 rok | 537,0 m ² | |
| | | 75 st | | 4 523,5 m ² | |
| Lokaler | Bostadsrätt | 3 st | | 437,0 m ² | |
| | | Garage | Hyresrätt | 13 st | |
| | | Carport | Hyresrätt | 14 st | |
| | | P-platser | Hyresrätt | 12 st | |
| | | 42 st | | 437,0 m ² | |
| Totalt | | 117 st | | 4 960,5 m ² | |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har löpande reparationer utförts i normal omfattning och föreningen har genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fönsterbyte, målning och reparation av fasader, takrenovering samt belysning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Fortsättning av fasadrenovering, enklare målning av källare och tvättstuga. Man planerar även för underhåll av tak på Prästgatan 14 & 16. Utöver detta sker underhåll efter behov. Planerade åtgärder ska delvis finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 684 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbevis så styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 9,5% fr. o. m. 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 168 358 kr. Nästa års beräknade amortering är 209 400 kr vilket ger en amorteringstakt på 77 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhåll med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-04. På stämman deltog 35 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 92 (fg år 91) medlemmar, 11 st medlemmar har utträtt och 12 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Aktiviteter

Under året har föreningen haft sommarfest och caféverksamhet.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Tony Ragnarsson | ordförande |
| Marcus Ragnarsson | vice ordförande |
| Kirsti Peltonen | sekreterare |
| Thilda Persson | ledamot |
| Per Olof Sikström | ledamot |
| Thomas Palm | ledamot |
| Anders Dalbrekt | ledamot utsedd av HSB Göta |
| Emelie Unnersjö | suppleant (avgick under året) |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Tony Ragnarsson samt ledamöter Kirsti Peltonen, Per-Olof Sikström och Thomas Palm.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tony Ragnarsson, Kirsti Peltonen, Marcus Ragnarsson och Thilda Persson, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Urban Andreasson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Tony Ragnarsson.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 3 882 | 3 718 | 3 633 | 3 600 | 3 177 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -273 | -22 | -549 | -146 | 79 |
| Soliditet, % | 19 | 20 | 21 | 23 | 25 |
| Balansomslutning, tkr | 21 604 | 21 622 | 21 320 | 21 935 | 20 486 |
| Eget kapital, tkr | 4 115 | 4 388 | 4 410 | 4 959 | 5 105 |
| Taxeringsvärde, tkr | 36 343 | 39 378 | 39 378 | 39 378 | 29 178 |
| - varav byggnad, tkr | 27 295 | 29 024 | 29 024 | 29 024 | 21 346 |
| Underhållsfond tkr | 2 781 | 2 734 | 2 910 | 3 573 | 3 765 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 684 | 657 | 635 | 623 | 582 |
| Bankskuld kr/m ² | 3 259 | 3 302 | 3 243 | 3 177 | 2 621 |
| Belåningsgrad, % | 44 | 42 | 41 | 40 | 44 |
| Räntekostnader kr/m ² | 73 | 54 | 51 | 31 | 40 |

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 242 150 | 0 | 2 733 887 | 1 434 075 | -22 112 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -21 | | | | -22 112 | 22 112 |
| | | | | <u>1 411 963</u> | |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -22 | | | 432 000 | -432 000 | |
| Ianspråkt. från yttre underhåll -22 | | | -385 062 | 385 062 | |
| Årets resultat | | | | | <u>-272 773</u> |
| Belopp vid årets slut | 242 150 | 0 | 2 780 825 | 1 365 025 | -272 773 |

Föreningen äger 2 lägenheter.

| | Egna lägenheter |
|------------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | <u>6 330</u> |
| Belopp vid årets slut | 6 330 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 1 365 025 |
| Årets resultat | <u>-272 773</u> |
| | 1 092 252 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|------------------|
| Ianspårkst av fond för yttre underhåll pga utranteringskostnad | -202 978 |
| Balanserad vinst | <u>1 295 230</u> |
| | 1 092 252 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 577 847 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 882 147 | 3 718 119 |
| Summa rörelsens intäkter | | <u>3 882 147</u> | <u>3 718 119</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -2 341 500 | -2 087 212 |
| Periodiskt underhåll | | -385 062 | -546 794 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -40 900 | -42 139 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -123 051 | -161 872 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -701 215 | -637 465 |
| Övriga rörelsekostnader | | <u>-202 978</u> | <u>0</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-3 794 706</u> | <u>-3 475 483</u> |
| Rörelseresultat | | 87 441 | 242 637 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 587 | 933 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-361 801</u> | <u>-265 681</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-360 214</u> | <u>-264 748</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -272 773 | -22 112 |
| Årets resultat | | -272 773 | -22 112 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | -272 773 | -22 112 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -432 000 | -371 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 385 062 | 546 794 |
| Resultat efter fondförändring | | -319 711 | 153 682 |

| Balansräkning | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 12 Not 6 | 19 576 118 | 18 399 204 |
| Mark | | 63 585 | 63 585 |
| Markanläggningar | Not 7 | 327 731 | 347 820 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 8 | 0 | 1 437 988 |
| | | <u>19 967 434</u> | <u>20 248 597</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>19 967 934</u> | <u>20 249 097</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 9 | 1 418 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | 1 320 207 | 1 140 331 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 25 985 | 30 777 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 256 779 | 178 499 |
| | | <u>1 602 980</u> | <u>1 351 024</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | Not 11 | 33 296 | 21 745 |
| | | <u>33 296</u> | <u>21 745</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 636 276</u> | <u>1 372 770</u> |
| Summa tillgångar | | <u>21 604 210</u> | <u>21 621 866</u> |

| Balansräkning | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 242 150 | 242 150 |
| Fond för yttre underhåll | 2 780 825 | 2 733 887 |
| | 3 022 975 | 2 976 037 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 365 025 | 1 434 075 |
| Årets resultat | -272 773 | -22 112 |
| | 1 092 252 | 1 411 963 |
| Summa eget kapital | 4 115 227 | 4 388 000 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 11 371 050 | 11 532 450 |
| | 11 371 050 | 11 532 450 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 4 797 308 | 4 845 308 |
| Leverantörsskulder | 610 481 | 267 128 |
| Skatteskulder | 0 | 20 123 |
| Fond för inre underhåll | 89 800 | 105 893 |
| Övriga skulder | Not 13 7 662 | 3 859 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 612 681 | 459 105 |
| | 6 117 933 | 5 701 416 |
| Summa skulder | 17 488 983 | 17 233 866 |
| Summa eget kapital och skulder | 21 604 210 | 21 621 866 |

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|---|-----|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 2,3 |
| Markanläggning | 4,9 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 426 892 kr.

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Eventualförpliktelser | | |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. | | |
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter, bostäder | 3 095 983 | 2 972 616 |
| Årsavgifter, lokaler | 120 774 | 116 304 |
| Hyror | 640 148 | 572 720 |
| Elintäkter | 2 400 | 2 400 |
| Övriga intäkter | 62 064 | 61 411 |
| Bruttoomsättning | 3 921 369 | 3 725 451 |
| Hysesbortfall | -39 222 | -7 332 |
| | 3 882 147 | 3 718 119 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 671 418 | 601 205 |
| Reparationer | 247 159 | 108 832 |
| El | 85 882 | 94 444 |
| Uppvärmning | 523 399 | 551 520 |
| Vatten | 239 365 | 214 191 |
| Sophämtning | 89 133 | 58 651 |
| Kabel-TV, internet | 39 881 | 39 857 |
| Övriga avgifter | 64 142 | 62 849 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 123 956 | 129 205 |
| Förvaltningsarvoden | 171 444 | 167 661 |
| Övriga driftskostnader | 85 721 | 58 798 |
| | 2 341 500 | 2 087 212 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Extern revisor - BoRevision | 12 000 | 13 239 |
| Medlemsavgifter | 28 900 | 28 900 |
| | 40 900 | 42 139 |

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 68 250 | 76 230 |
| Vicevärdsarvode | 0 | 18 227 |
| Revisorsarvode | 2 625 | 2 380 |
| Löner och andra ersättningar | 24 523 | 27 235 |
| Sociala kostnader | 26 753 | 37 800 |
| | 122 151 | 161 872 |
| Övriga anställda | | |
| Löner och ersättningar | 900 | 0 |
| | 900 | 0 |
| Totalt | 123 051 | 161 872 |
| Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| <u>Avskrivningar</u> | | |
| Byggnader | 681 126 | 617 376 |
| Markanläggningar | 20 089 | 20 089 |
| | 701 215 | 637 465 |

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 6 Byggnader | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2085 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1963 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 27 539 762 | 27 456 013 |
| Årets investeringar | 2 061 018 | 83 749 |
| Årets försäljning/ utrangering | -253 263 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 347 517 | 27 539 762 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -9 140 559 | -8 523 183 |
| Årets avskrivningar | -681 126 | -617 376 |
| Årets försäljning/utrangering | 50 285 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -9 771 400 | -9 140 559 |
| Utgående bokfört värde | 19 576 118 | 18 399 204 |
| Taxeringsvärde för Duvan 2 | | |
| Byggnad - bostäder | 26 000 000 | 28 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 1 295 000 | 1 024 000 |
| | 27 295 000 | 29 024 000 |
| Mark - bostäder | 8 200 000 | 9 400 000 |
| Mark - lokaler | 848 000 | 954 000 |
| | 9 048 000 | 10 354 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 36 343 000 | 39 378 000 |
| Not 7 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 408 788 | 408 788 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 408 788 | 408 788 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -60 968 | -40 879 |
| Årets avskrivningar | -20 089 | -20 089 |
| Utgående avskrivningar | -81 057 | -60 968 |
| Bokfört värde | 327 731 | 347 820 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 437 988 | 656 912 |
| Årets investering | 623 030 | 781 076 |
| Omfört till byggnad | -2 061 018 | -83 749 |
| Utgående anskaffningsvärde | 0 | 1 437 988 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga fordringar | | |
| Skattefordran | 3 977 | 0 |
| Skattekonto | 22 008 | 30 777 |
| | 25 985 | 30 777 |

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|------------|------------------|---------------------------|
| Not 11 Kassa och bank | | | | | |
| Sparbanken Sjuhärad | 22 796 | 21 745 | | | |
| Sparbanken Sjuhärad | 10 500 | 0 | | | |
| | 33 296 | 21 745 | | | |
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| Föreningssparb Sjuhä 6558934854 | | 1,75% | 2024-05-30 | 4 535 900 | 48 000 |
| Föreningssparb Sjuhä 6952597976 | | 4,32% | 2024-12-31 | 6 105 750 | 63 000 |
| Föreningssparb Sjuhä 6958743731 | | 4,32% | 2025-11-30 | 390 800 | 50 400 |
| Föreningssparb Sjuhä 9655516442 | | 4,32% | 2026-08-30 | 500 000 | 0 |
| Föreningssparb Sjuhä 9755795136 | | 3,14% | 2023-05-30 | 4 635 908 | 4 635 908 |
| | | | | 16 168 358 | 4 797 308 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 11 371 050 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 15 121 358 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 4 797 308 | 4 845 308 |
| Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar. | | | | | |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 209 400 kr. | | | | | |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | | | 16 640 000 | 16 640 000 |
| Not 13 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | 249 | | | 216 |
| Arbetsgivaravgifter | | 164 | | | 142 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 7 249 | | | 3 501 |
| | | 7 662 | | | 3 859 |
| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | -523 | | | -544 |
| Övriga upplupna kostnader | | 247 130 | | | 183 326 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | 366 074 | | | 276 323 |
| | | 612 681 | | | 459 105 |

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Tony Ragnarsson

Kirsti Peltonen

Marcus Ragnarsson

Per Olof Sikström

Thilda Persson

Thomas Palm

Anders Dalbrekt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftUrban Andreasson
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Duvan i Kinna, org.nr. 765000-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Duvan i Kinna för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Duvan i Kinna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kinna

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Andreasson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY RAGNARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 07:27:29



THOMAS PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:57:57



ANDERS DALBREKT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:49:16



KIRSTI PELTONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:46:38



PER OLOF SIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:03:28



THILDA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 19:35:15



MARCUS RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 11:57:22



URBAN ANDREASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 20:12:55



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:03:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN ANDREASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 20:15:21



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:03:09

