



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Duhagen i Hällekis



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Duhagen i Hällekis med säte i Götene kommun org.nr 716410-5178 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-12-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Götene kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hönsäter 5:90	1988-06-03	1988-1990
Hönsäter 5:91	1988-06-03	1988-1990
Hönsäter 5:92	1990-04-25	1988-1990
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3109
8	garageplatser	0
14	carportar	0
24	p-platser	0
5	gästparkeringsplatser	0
2	förråd	18
Totalt 95 objekt		3127

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 rok, 18 st (12 i flerbostadshus, 6 i radhus)
- 3 rok, 18 st (8 i flerbostadshus, 10 i radhus)
- 4 rok, 6 st (samtliga i parhus)

Husen är uppförda på adresserna Duhagsvägen 1-34 i Hällekis.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Fröjd	Ordförande
Maud Holgersson	Ledamot
Harriet Friberg	Ledamot
Pierre Dahlrud	Ledamot
Ann Signér	Suppleant
Magnus Westerberg	Suppleant
Jonas Axelsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Martin Fröjd och Maud Holgersson samt suppleanterna Ann Signér, Magnus Westerberg och Jonas Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Fröjd och Maud Holgersson.

Revisorer har varit: Mikael Frid, boenderevisor, samt Susanne Andersson, revisor vid BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Poul Gilvad (sammankallande) och Magnus Westerberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30. På stämman deltog 23 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-10-05 för att i en andra läsning anta de nya stadgarna. Vid denna närvarade 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Ekonomi**

Årsavgiften höjdes med 4 % fr.o.m. 2023-01-01. I samband med styrelsens budgetarbete för 2024 beslutades en höjning av årsavgiften med 5 % per 2024-01-01.

Under året har föreningen avslutat sitt transaktionskonto i Nordea, och har istället låtit föra över likvidbehållningen till ett avräkningskonto i HSB Norra Götaland (ekonomisk förvaltare) via vilket löpande in- och utbetalningar sker. I och med detta sparar föreningen in på bankkostnader och erhåller dessutom lite ränta på pengarna. Den överlikviditet som föreningen har för tillfället har man placerat på ett fasträntekonto i HSB som genererar större ränteintäkter.

Det kvarstående lån som föreningen hade hos SBAB har under året villkorsändrats. Detta delades då upp i två och flyttades till Handelsbanken/Stadshypotek AB som erbjöd en bättre ränta. Samtliga lån är nu samlade hos en långivare och bindningstiderna är spridda för att minimera riskerna vid räntetoppar.

Föreningen har under året låtit HSB upprätta en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Fastighetsbesiktningen utfördes 2023-10-09.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Utfört underhåll under året:

Under 2023 har en del större markarbeten utförts på gårdarna. Nya plattgångar har anlagts på den rosa gården och på den gula gården anlades en helt ny uteplats med bänkar och blomsteräng.

Under 2023 har även en del VVS-arbeten utförts i en del fastigheter för att förbättra värmen i lägenheterna.

Byte av ytterbelysning utmed gångarna har påbörjats där utvärdering sker under vintern.

Under den senaste femårsperioden har följande åtgärder utförts:

- Båda värmecentralerna utbyta
- Alla tak tvättade och behandlade
- Fiber indraget

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Med anledning av större krav på avfallshantering kommer föreningen under 2024 låta uppföra ett miljöhus på den plats där det tidigare stod en container.

VVS-arbeten kommer fortsatt att utföras i en strävan mot ett behagligare inomhusklimat.

Under åren 2024-2029 kommer det framför allt att handla om att underhålla föreningens hus med byte av paneler och målning, samt att färdigställa planerade gång-/markarbeten i området.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Föreningsverksamhet

Under året har föreningen haft fikaträffar med drop-in varannan onsdag. Vid Valborg och Midsommar anordnades sedvanliga träffar med eldning i eldkorgar, korvgrillning m.m.

Sommartid brukar föreningen även ordna spontana grillkvällar (även om sommaren 2023 dessvärre inte inbjöd till så mycket grillande).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	326	387	386	365	380
Skuldsättning, kr/kvm	2 797	2 874	3 099	3 324	3 384
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 798	2 874	3 099	3 324	3 384
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	168	158	155	143	144
Årsavgifter, kr/kvm	816	784	773	763	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	843	818	800	789	762
Nettoomsättning, tkr	2 626	2 539	2 489	2 453	2 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	199	740	484	587	648
Soliditet, %	39	38	33	30	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I Brf Duhagen är garageyta ej inräknad i lokalyta nedan.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	680 040	0	0	680 040
Underhållsfond, kr	3 043 201	0	127 958	3 171 159
S:a bundet eget kapital, kr	3 723 241	0	127 958	3 851 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 329 027	740 016	-127 958	1 941 085
Årets resultat, kr	740 016	-740 016	199 428	199 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 069 043	0	71 470	2 140 513
S:a eget kapital, kr	5 792 284	0	199 428	5 991 712

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 572 042 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 069 043
Årets resultat, kr	199 428
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	572 042
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 140 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 140 513
------------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	199 428
Avsättning till underhållsfond	-700 000
<u>Disposition underhållsfond</u>	<u>572 042</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-127 958
Resultat efter fondförändring	71 470

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 625 778	2 539 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 172	3 247
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 634 950	2 542 521
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 700 845	-1 167 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 049	-129 109
Personalkostnader	Not 6	-88 548	-139 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 917	-190 917
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 174 359	-1 626 944
RÖRELSERESULTAT		460 591	915 577
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		41 455	7 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 618	-183 476
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-261 163	-175 562
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		199 428	740 016
ÅRETS RESULTAT		199 428	740 016

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 790 438	12 981 355
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 790 438	12 981 355
Summa anläggningstillgångar		12 790 438	12 981 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 844	0
Övriga fordringar	Not 9	830 876	8 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	126 080	97 927
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		961 800	106 466
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 600 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 600 000	0
Kassa och bank	Not 12	8 603	2 130 556
<i>Summa kassa och bank</i>		8 603	2 130 556
Summa omsättningstillgångar		2 570 403	2 237 022
SUMMA TILLGÅNGAR		15 360 841	15 218 377

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	680 040	680 040
Fond för yttre underhåll	3 171 159	3 043 201
Summa bundet eget kapital	3 851 199	3 723 241
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 941 085	1 329 027
Årets resultat	199 428	740 016
Summa fritt eget kapital	2 140 513	2 069 043
Summa eget kapital	5 991 712	5 792 284
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 464 910	2 324 955
Summa långfristiga skulder	6 464 910	2 324 955
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 235 000	6 609 955
Leverantörsskulder	129 577	34 159
Skatteskulder	8 266	6 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 531 377	450 994
Summa kortfristiga skulder	2 904 220	7 101 138
Summa skulder	9 369 130	9 426 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 360 841	15 218 377

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	460 591	915 577
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	190 917	190 917
	<u>651 508</u>	<u>1 106 494</u>
Erhållen ränta	41 455	7 914
Erlagd ränta	-302 618	-183 476
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>390 345</u>	<u>930 933</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 150	4 221
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	178 037	39 588
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>535 231</u>	<u>974 742</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-235 000	-700 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-235 000</u>	<u>-700 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	300 231	274 742
Likvida medel vid årets början	2 130 556	1 855 815
Likvida medel vid årets slut	<u>2 430 788</u>	<u>2 130 556</u>
	300 231	274 742

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

78 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

9 943 392 kr
0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 535 696	2 438 376
Hysesintäkt garage och bilplatser	78 200	74 325
Hysesintäkt övrigt	7 800	8 150
Övriga intäkter och ersättningar	4 082	18 423
	2 625 778	2 539 274
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	3 247
Återbäring från försäkringsbolag	9 172	0
	9 172	3 247
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-250 338	-76 473
El	-44 085	-33 380
Uppvärmning	-350 688	-328 247
Vatten	-131 239	-130 028
Renhållning	-56 992	-56 261
Obligatoriska besiktningar	0	-40 586
Hissar serviceavtal & besiktning	-10 868	-9 327
Förvaltningskostnader	-135 734	-78 493
Försäkringar	-88 302	-83 663
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 764	-47 764
Periodiskt underhåll	-572 042	-273 573
Övriga driftskostnader	-12 793	-9 205
	-1 700 845	-1 167 000
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	-129 921	-25 385
Underhåll värmeanläggningar	-144 003	-150 610
Underhåll mark och utemiljö	-291 649	0
Underhåll ventilation	-3 465	-70 409
Underhåll övrigt	-3 004	-27 169
	-572 042	-273 573
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 000	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-97 534	-87 850
Kontorsutrustning och -material	-3 712	-3 491
Kontorskostnad tele, datakommunikation	-10 387	-3 809
Konsulter	-41 250	0
Förbrukningsinventarier	-24 707	-18 579
Stämma och styrelse	-459	-1 380
	-194 049	-129 109
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Arvode till styrelsen	-71 600	-114 808
Övriga arvoden	-1 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-1 217	-886
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-10 731	-18 224
	-88 548	-139 918
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-190 917	-190 917
	-190 917	-190 917

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 391 789	22 391 789
Ingående anskaffningsvärde mark	4 687 117	4 687 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 078 906	27 078 906

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 302 192	-4 111 275
Årets avskrivningar byggnader	-190 917	-190 917
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 493 109	-4 302 192

Nedskrivning byggnader	-9 795 359	-9 795 359
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	12 790 438	12 981 355
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	8 103 321	8 294 238
Redovisade värden mark	4 687 117	4 687 117

Fastighetsbeteckning: Hönsäter 5:90, 5:91, 5:92

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	12 697 000	2 721 000	15 418 000	15 418 000
Lokaler	1988	130 000	21 000	151 000	151 000
		12 827 000	2 742 000	15 569 000	15 569 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 795 000	26 795 000
varav i eget förvar	0	-9 920 000
Summa ställda säkerheter	26 795 000	16 875 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	822 184	0
Skattekonto	8 692	8 539
	830 876	8 539

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 080	97 927
	126 080	97 927

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-17	1 600 000	0
			1 600 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Nordea	0	640 636
SBAB	8 603	1 489 921
	8 603	2 130 556

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,35%	2025-10-30	2 324 955	80 000
Stadshypotek AB	4,78%	2027-10-30	2 025 000	50 000
Stadshypotek AB	5,10%	2024-01-16	2 025 000	50 000
Stadshypotek AB	4,80%	2026-10-30	2 324 955	80 000
			8 699 910	260 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 464 910
Nästa års amortering av långfristig skuld				210 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 025 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 235 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 399 910
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	68 154	25 967
Förutbetalda årsavgifter och hyror	223 254	218 591
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 969	206 436
	531 377	450 994

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Martin Fröjd.....
Maud Holgersson.....
Harriet Friberg.....
Pierre Dahlrud

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Frid
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duhagen, Hällekis, org.nr. 716410-5178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duhagen, Hällekis för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Duhagen, Hällekis för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 från BoRevision 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 prövar 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.

Hällekis

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mikael Frid
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Duhagen i Hällekis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN FRÖJD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:27:34



MAUD HOLGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 13:43:52



HARRIET FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 20:00:31



PIERRE DAHLRUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 06:30:58



MIKAEL FRID

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:15:01



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 09:46:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Duhagen i Hällekis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL FRID

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:17:03



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 09:47:12



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.