



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna

Org nr 765000-0537

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 byggdes året 1962 på fastigheten Duvan 2 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Duvgatan 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 m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

Asbetsanering, renovering av fasad och franska balkonger samt renovering av lokal för ny restaurang i fastigheten.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Underhåll av tak på Prästgatan 14 & 16. Utöver detta sker underhåll efter behov. Planerade åtgärder ska delvis finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 9,5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr.o.m. 2024-01-01.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på -935 846 kr för 2023.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering och stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 134 kr/kvm samt ett negativt kassaflöde. Högre räntekostnader samt prisökningar för drift har också bidragit till det negativa resultatet. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är -240 131 kr.

Resultatet kommer att följas upp och vi har gjort en avgiftshöjning from 2024-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 34 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-02 med anledning av beslut om nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 93 (fg år 92) medlemmar. 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 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

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

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Tony Ragnarsson samt ledamöter Marcus Ragnarsson och Thilda Persson

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 335	3 882	3 718	3 633	3 600
Resultat efter finansiella poster, tkr	-936	-273	-22	-549	-146
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	720	684	657	635	623
Skuldsättning per kvm	3 155				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 217				
Sparande per kvm	134				
Räntekänslighet, %	4,5				
Energikostnad per kvm	189				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	82				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 150	0	2 780 825	1 365 025	-272 773
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				<u>-272 773</u>	272 773
				1 092 252	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			491 000	-491 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -22			-903 604	903 604	
Årets resultat					<u>-935 846</u>
Belopp vid årets slut	242 150	0	2 368 221	1 504 856	-935 846

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	1 092 252
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-491 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	903 604
Årets resultat	<u>-935 846</u>
	569 010

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>569 010</u>
	569 010

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 368 221 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 334 848	3 882 147
Summa rörelsens intäkter		4 334 848	3 882 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 913 254	-2 341 500
Periodiskt underhåll		-903 604	-385 062
Övriga externa kostnader	Not 3	-40 900	-40 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 880	-123 051
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-695 715	-701 215
Övriga rörelsekostnader		0	-202 978
Summa rörelsens kostnader		-4 686 352	-3 794 706
Rörelseresultat		-351 504	87 441
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 541	1 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 882	-361 801
Summa finansiella poster		-584 341	-360 214
Resultat efter finansiella poster		-935 846	-272 773
Årets resultat		-935 846	-272 773
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-935 846	-272 773
Reservering till fond för yttre underhåll		-491 000	-432 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		903 604	385 062
Resultat efter fondförändring		-523 242	-319 711

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	18 900 492	19 576 118
Mark			63 585	63 585
Markanläggningar		Not 7	307 642	327 731
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	3 816	0
			<u>19 275 535</u>	<u>19 967 434</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			19 276 035	19 967 934
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 060	9
Avräkningskonto HSB Göta			287 073	1 320 207
Övriga fordringar		Not 10	63 008	25 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			271 537	256 779
			<u>625 678</u>	<u>1 602 980</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	33 502	33 296
			<u>33 502</u>	<u>33 296</u>
Summa omsättningstillgångar			659 180	1 636 276
Summa tillgångar			19 935 214	21 604 210

	2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	242 150	242 150
Fond för yttre underhåll	2 368 221	2 780 825
	2 610 371	3 022 975
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 504 856	1 365 025
Årets resultat	-935 846	-272 773
	569 010	1 092 252
Summa eget kapital	3 179 381	4 115 227
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 329 908	11 371 050
	5 329 908	11 371 050
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 629 050	4 797 308
Leverantörsskulder	151 849	610 481
Fond för inre underhåll	87 680	89 800
Övriga skulder	Not 13 28 827	7 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 528 519	612 681
	11 425 925	6 117 933
Summa skulder	16 755 833	17 488 983
Summa eget kapital och skulder	19 935 214	21 604 210

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-935 846	-272 773
Avskrivningar	695 715	701 215
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-240 131</u>	<u>428 442</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 832	-72 079
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-523 750	464 517
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-819 712</u>	<u>820 879</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 816	-623 030
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 816</u>	<u>-623 030</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-209 400	-209 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-209 400</u>	<u>-209 400</u>
Årets kassaflöde	-1 032 928	-11 551
Likvida medel vid årets början *)	1 353 503	1 162 076
Likvida medel vid årets slut *)	320 575	1 353 503

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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 framåttriktat.		
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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
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	3 438 084	3 095 983
Årsavgifter, lokaler	123 384	120 774
Hyror	678 540	640 148
Elintäkter	4 500	2 400
Vattenintäkter	4 500	0
Övriga intäkter	124 164	62 064
Bruttoomsättning	4 373 172	3 921 369
Avgiftsbortfall	-11 708	0
Hysesbortfall	-26 616	-39 222
	4 334 848	3 882 147
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	690 238	671 418
Reparationer	724 168	247 159
El	137 561	85 882
Uppvärmning	545 576	523 399
Vatten	251 975	239 365
Sophämtning	89 103	89 133
Kabel-TV, internet	48 517	39 881
Övriga avgifter	69 914	64 142
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	124 030	123 956
Förvaltningsarvoden	177 747	171 444
Övriga driftskostnader	54 425	85 721
	2 913 254	2 341 500

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 000	12 000
Medlemsavgifter	28 900	28 900
	40 900	40 900
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	69 000	68 250
Vicevärdsarvode	20 140	0
Revisorsarvode	2 700	2 625
Löner och andra ersättningar	15 101	24 523
Sociala kostnader	25 939	26 753
	132 880	122 151
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	900
	0	900
Totalt	132 880	123 051
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	675 626	681 126
Inventarier	0	0
Markanläggningar	20 089	20 089
	695 715	701 215

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2085 1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 347 517	27 539 762
Årets investeringar	0	2 061 018
Årets försäljning/ utrangering	0	-253 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 347 517</u>	<u>29 347 517</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 771 400	-9 140 559
Årets avskrivningar	-675 626	-681 126
Årets försäljning/utrangering	0	50 285
Utgående avskrivningar	<u>-10 447 026</u>	<u>-9 771 400</u>
Utgående bokfört värde	18 900 492	19 576 118
Taxeringsvärde för Duvan 2		
Byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 295 000</u>	<u>1 295 000</u>
	27 295 000	27 295 000
Mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	<u>848 000</u>	<u>848 000</u>
	9 048 000	9 048 000
Taxeringsvärde totalt	36 343 000	36 343 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	408 788	408 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>408 788</u>	<u>408 788</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-81 057	-60 968
Årets avskrivningar	-20 089	-20 089
Utgående avskrivningar	<u>-101 146</u>	<u>-81 057</u>
Bokfört värde	307 642	327 731
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 437 988
Årets investering	3 816	623 030
Omfört till byggnad	0	-2 061 018
Utgående anskaffningsvärde	3 816	0
Pågående nyanläggning avser takbyte och beräknas färdig 2024.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	3 977	3 977
Skattekonto	<u>59 031</u>	<u>22 008</u>
	63 008	25 985

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
Not 11 Bankkonton					
Sparbanken sjuhärad		23 002	22 796		
Sparbanken sjuhärad		10 500	10 500		
		33 502	33 296		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Föreningssparb Sjuhi: 6558934854		1,75%	2024-05-30	4 487 900	4 487 900
Föreningssparb Sjuhi: 695259796		5,57%	2024-12-30	6 042 750	6 042 750
Föreningssparb Sjuhi: 6958743731		5,57%	2025-11-30	340 400	50 400
Föreningssparb Sjuhi: 9655516442		5,57%	2026-08-30	500 000	0
Föreningssparb Sjuhi: 9755795136		3,14%	2025-06-30	4 587 908	48 000
				15 958 958	10 629 050
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 329 908
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 911 958
Kortfristig del av långfristig skuld				10 629 050	4 797 308
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		0	249		
Arbetsgivaravgifter		0	164		
Mervärdesskatt		21 578	0		
Övriga kortfristiga skulder		7 249	7 249		
		28 827	7 662		
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		-414	-523		
Övriga upplupna kostnader		217 994	247 130		
Förutbetalda hyror och avgifter		310 939	366 074		
		528 519	612 681		

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------	----------------------------------	----------------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Anders Dalbrekt

Kirsti Peltonen

Marcus Ragnarsson

Per Olof Sikström

Thilda Persson

Thomas Palm

Tony Ragnarsson

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna 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 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 Bostadsrättsförening Duvan i Kinna 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 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 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.

Kinna

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Andreasson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-15 kl. 17:38:26



THOMAS PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:01:48



ANDERS DALBREKT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:11:28



KIRSTI PELTONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:51:15



PER OLOF SIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:21:37



THILDA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:03:47



MARCUS RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:59:57



URBAN ANDREASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:34:05



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:20:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-16 kl. 11:44:57



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:20:15



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.