



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Duvelund i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna

Org nr 716447-6975

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 1989 på fastigheten Duvelund 1 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kristinebergsgatan 14-42 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	8	st	2	rok	508,0	m ²
		10	st	3	rok	750,0	m ²
		12	st	4	rok	1 398,0	m ²
		30	st			2 656,0	m ²
P-platser	Hysesrätt	17	st				
Totalt		47	st			2 656,0	m ²



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- Entrétag

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Reling
- Byte av fläktar
- Installation av luft/luft pumpkvarTERS stuga
- Uppdatering P-plats skyltar

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 15%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 3 % fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) medlemmar varav 41 (41) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sten Warnefelt	ordförande
Anna Strömberg	ledamot
Lars-Olof Johansson	ledamot
Mirel Malkoc	ledamot avgått under året
Leif-Olof Berg	ledamot
Christin Svedberg	suppleant
Björk Nilsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Sten Warnefelt, Mirel Malkoc, Leif-Olof Berg och Christin Svedberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif-Olof Berg, Lars-Olof Johansson och Sten Warnerfelt, två i förening.

Vicevärd har varit Leif-Olof Berg.

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

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 569	2 263	2 124	2 109	2 082
Res. efter finansiella poster, tkr	621	303	-268	-213	64
Årsavgiftsnivå per kvm upplåten med bostadsrätt *)	957	833	816	770	770
Skuldsättning kr/kvm	5 441	5 521			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 441	5 521			
Sparande per kvm	397	276			
Räntekänslighet, %	5,7	6,6			
Energikostnad per kvm	200	196			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	98			

*) Nytt beräkningssätt fr o m 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	1 322 022	0	2 820 303	-850 850	-302 769
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				302 769	302 769
				-548 081	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -24			508 000	-508 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-75 295	75 295	
Årets resultat					621 240
Belopp vid årets slut	1 322 022	0	3 253 008	-980 786	621 240

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-548 080
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-508 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostnad	75 295
Årets resultat	621 240
	-359 545

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	-359 545
	-359 545

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 253 008 kr.

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

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 568 917	2 262 283
Summa rörelsens intäkter		2 568 917	2 262 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 104 527	-1 130 020
Periodiskt underhåll		-75 295	-32 306
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 800	-28 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-103 613	-66 156
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-356 686	-383 163
Summa rörelsens kostnader		-1 668 921	-1 639 745
Rörelseresultat		899 996	622 538
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 142	26 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 898	-346 311
Summa finansiella poster		-278 756	-319 769
Resultat efter finansiella poster		621 240	302 769
Årets resultat		621 240	302 769
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		621 240	302 769
Reservering till fond för yttre underhåll		-508 000	-344 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		75 295	32 306
Resultat efter fondförändring		188 535	-8 925

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna, 716447-6975

Balansräkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	14 739 561	15 091 272
Mark		1 290 000	1 290 000
Markanläggningar	Not 7	64 675	69 650
		<u>16 094 236</u>	<u>16 450 922</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		16 094 736	16 451 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	50
Avräkningskonto HSB Göta		1 869 724	1 155 461
Övriga fordringar	Not 9	22 891	30 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 936	80 488
		<u>1 996 551</u>	<u>1 266 109</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 996 551	2 266 109
Summa tillgångar		19 091 287	18 717 531

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna, 716447-6975

Balansräkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 322 022	1 322 022
Fond för yttre underhåll		3 253 008	2 820 303
		<u>4 575 030</u>	<u>4 142 325</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-980 786	-850 850
Årets resultat		621 240	302 769
		<u>-359 545</u>	<u>-548 081</u>
Summa eget kapital		4 215 485	3 594 244
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 237 948	14 451 220
		<u>14 237 948</u>	<u>14 451 220</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	213 272	213 272
Leverantörsskulder		56 772	103 128
Skatteskulder		1 767	56 914
Övriga skulder	Not 12	0	35 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	366 043	263 706
		<u>637 854</u>	<u>672 067</u>
Summa skulder		14 875 802	15 123 287
Summa eget kapital och skulder		19 091 287	18 717 531

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna, 716447-6975

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	621 240	302 769
Avskrivningar	356 686	383 163
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	977 926	685 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 179	57 188
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-34 213	-145 353
Kassaflöde från löpande verksamhet	927 535	597 767
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-213 272	-213 272
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-213 272	-213 272
Årets kassaflöde	714 263	384 495
Likvida medel vid årets början *)	2 155 461	1 770 966
Likvida medel vid årets slut *)	2 869 724	2 155 461

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

Noter

 2024-01-01
 2024-12-31

 2023-01-01
 2023-12-31

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	1,4
Markanläggning	5,0

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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

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 4 908 132 kr.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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	2 542 824
	Hyrer	25 750
	Övriga intäkter	4 793
	Bruttoomsättning	2 573 367
	Hyresbortfall	-4 450
		2 568 917
		2 262 283
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	60 201
	Reparationer	37 739
	El	30 659
	Uppvärmning	348 809
	Vatten	150 798
	Sophämtning	60 321
	Kabel-TV, internet	53 063
	Övriga avgifter	48 114
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	193 695
	Förvaltningsarvoden	107 133
	Övriga driftskostnader	13 995
		1 104 527
		1 130 020

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 300	13 600
	Medlemsavgifter	14 500	14 500
		28 800	28 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	49 800	15 000
	Vicevärdsarvode	15 000	15 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	9 400	20 200
	Sociala kostnader	26 413	12 956
		103 613	66 156
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	351 711	378 188
	Markanläggningar	4 975	4 975
		356 686	383 163

Noter

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2108
1989

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

27 368 880 27 368 880
27 368 880 27 368 880

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-12 277 608 -11 899 420
-351 711 -378 188
-12 629 319 -12 277 608

Utgående bokfört värde

14 739 561 15 091 272

Taxeringsvärde för Duvelund 1

Byggnad - bostäder

18 446 000 18 000 000
18 446 000 18 000 000

Mark - bostäder

7 380 000 7 380 000
7 380 000 7 380 000

Taxeringsvärde totalt

25 826 000 25 380 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

99 500 99 500
99 500 99 500

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-29 850 -24 875
-4 975 -4 975
-34 825 -29 850

Bokfört värde

64 675 69 650

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto
Övriga fordringar

22 720 29 939
171 171
22 891 30 110

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna, 716447-6975

Noter
2024-01-01 **2023-01-01**
2024-12-31 **2023-12-31**
Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	1 000 000
					1 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
Stadshypotek AB	541851	1,52%	2027-12-01	7 455 704	141 564
Stadshypotek AB	719244	2,09%	2029-12-01	3 075 516	31 708
Stadshypotek AB	816404	4,11%	2027-12-01	3 920 000	40 000
				14 451 220	213 272

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 237 948**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 384 860

Kortfristig del av långfristig skuld **213 272** **213 272**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till **213 272**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 26 455 000 26 455 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	15 060
Arbetsgivaravgifter	0	14 369
Övriga kortfristiga skulder	0	5 617
	0	35 046

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 285	27 644
Övriga upplupna kostnader	159 106	58 045
Förutbetalda hyror och avgifter	179 652	178 017
	366 043	263 706

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna, 716447-6975

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna Strömberg

Björk Nilsson

Sten Warnerfelt

Lars-Olof Johansson

Leif-Olof Berg

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

Mikaela Johansson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna, org.nr. 716447-6975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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. 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 Duvelund i Kinna för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikaela Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN WARNERFELT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:40:05



ANNA STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:40:10



LEIF-OLOF BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 12:30:30



LARS-OLOF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:17:12



BJÖRK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:19:34



MIKAELA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 17:56:30



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:01:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAELA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 17:57:54



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:02:01



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.