



ÅRSREDOVISNING 2024

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
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 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	Hysesrätt	13	st				
Carport	Hysesrätt	14	st				
P-platser	Hysesrätt	12	st				
		42	st			437,0	m ²
Totalt		117	st			4 960,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av franska balkonger (2023)
- Fönsterbyte (2021 & 2022)
- Byte av källardörrar (2021)
- Renovering av fasader (2020)
- Installation av elbilsaddare (2020)
- Renovering av tak (2022 & 2019)
- Renovering och inglasning av balkonger (2018 & 2019)
- Installerat port & passersystem med tagg (2019)
- Gjort om gamla garage till carport & byggt nytt garage (2018)
- Renovering av loftgångar (2018)
- Fönsterbyte Duvigatan 4 (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

- Renovering av kök i lokal, renovering av tak på carport, ny belysning i källare, byte av lås på soprum, ny torkfläkt samt byte av dränkpump.

I övrigt har föreningen utfört reparationer i normal omfattning.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2025 planeras det för målning av källare hus 2 samt av stuprör på alla hus. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 18% fr.o.m. 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.
TV-avtal med Tele2.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 93 (fg år 93) 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 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

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 Kirsti Peltonen, Per Olof Sikström och Thomas Palm.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Vicevärd har varit styrelsen.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Tony Ragnarsson med Marcus Ragnarsson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 729	4 335	3 882	3 718	3 633
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	-936	-273	-22	-549
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	796	720	684	657	635
Skuldsättning per kvm	3 114	3 155			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 176	3 217			
Sparande per kvm	240	134			
Räntekänslighet, %	4,0	4,5			
Energikostnad per kvm	199	189			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	83	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	2 368 221	1 504 856	-935 846
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				-935 846	935 846
				569 010	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			533 000	-533 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-234 195	234 195	
Årets resultat					282 731
Belopp vid årets slut	242 150	0	2 667 026	270 206	282 731

Föreningen äger 2 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	6 330
Belopp vid årets slut	6 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	569 010
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-533 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	234 195
Årets resultat	282 731
	552 936

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	552 936
	552 936

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 667 026 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 729 425	4 334 848
Summa rörelsens intäkter		4 729 425	4 334 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 671 631	-2 913 254
Periodiskt underhåll		-234 195	-903 604
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 500	-40 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 198	-132 880
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-695 715	-695 715
Summa rörelsens kostnader		-3 794 239	-4 686 352
Rörelseresultat		935 186	-351 504
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 727	7 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 183	-591 882
Summa finansiella poster		-652 456	-584 341
Resultat efter finansiella poster		282 731	-935 846
Årets resultat		282 731	-935 846
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		282 731	-935 846
Reservering till fond för yttre underhåll		-533 000	-491 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		234 195	903 604
Resultat efter fondförändring		-16 074	-523 242

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 6	18 224 866	18 900 492
Mark			63 585	63 585
Markanläggningar		Not 7	287 553	307 642
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	3 816
			<u>18 576 004</u>	<u>19 275 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			18 576 504	19 276 035
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			12 948	4 060
Avräkningskonto HSB Göta			898 698	287 073
Övriga fordringar		Not 10	33 190	63 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			324 557	271 537
			<u>1 269 393</u>	<u>625 678</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	400 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 12	22 031	33 502
			<u>22 031</u>	<u>33 502</u>
Summa omsättningstillgångar			1 691 424	659 180
Summa tillgångar			20 267 928	19 935 214

	2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	242 150	242 150
Fond för yttre underhåll	2 667 026	2 368 221
	<u>2 909 176</u>	<u>2 610 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	270 206	1 504 856
Årets resultat	282 731	-935 846
	<u>552 936</u>	<u>569 010</u>
Summa eget kapital	3 462 112	3 179 381
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 895 900	5 329 908
	<u>4 895 900</u>	<u>5 329 908</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 857 658	10 629 050
Leverantörsskulder	280 550	151 849
Fond för inre underhåll	87 680	87 680
Övriga skulder	Not 14 66 409	28 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 617 619	528 519
	<u>11 909 916</u>	<u>11 425 925</u>
Summa skulder	16 805 816	16 755 833
Summa eget kapital och skulder	20 267 928	19 935 214

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	282 731	-935 846
Avskrivningar	695 715	695 715
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	978 446	-240 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 090	-55 832
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	255 383	-523 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 201 738	-819 712
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	3 816	-3 816
Kassaflöde från investeringsverksamhet	3 816	-3 816
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-205 400	-209 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-205 400	-209 400
Årets kassaflöde	1 000 154	-1 032 928
Likvida medel vid årets början *)	320 575	1 353 503
Likvida medel vid årets slut *)	1 320 729	320 575

*) 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	2,3	
Markanläggning	4,9	
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

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	3 772 392	3 438 084
Årsavgifter, lokaler	135 720	123 384
Hyror	696 352	678 540
Elintäkter	34 932	4 500
Vattenintäkter	6 000	4 500
Övriga intäkter	279 486	124 164
Bruttoomsättning	4 924 882	4 373 172
Avgiftsbortfall	-50 808	-11 708
Hysesbortfall	-144 649	-26 616
	4 729 425	4 334 848

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	657 614	690 238
Reparationer	211 870	724 168
El	157 111	137 561
Uppvärmning	610 652	545 576
Vatten	240 078	251 975
Sophämtning	112 173	89 103
Kabel-TV, internet	51 672	48 517
Övriga avgifter	75 736	69 914
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	124 030	124 030
Förvaltningsarvoden	182 790	177 747
Övriga driftskostnader	247 905	54 425
	2 671 631	2 913 254

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 600	12 000
	Medlemsavgifter	28 900	28 900
		43 500	40 900
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	77 600	69 000
	Vicevärdsarvode	20 520	20 140
	Revisorsarvode	2 900	2 700
	Löner och andra ersättningar	8 645	15 101
	Sociala kostnader	35 163	25 939
		144 828	132 880
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	4 370	0
		4 370	0
	Totalt	149 198	132 880
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	675 626	675 626
	Markanläggningar	20 089	20 089
		695 715	695 715

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 347 517	29 347 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 347 517	29 347 517
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 447 026	-9 771 400
Årets avskrivningar	-675 626	-675 626
Utgående avskrivningar	-11 122 652	-10 447 026
Utgående bokfört värde	18 224 866	18 900 492
Taxeringsvärde för Duvan 2		
Byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	1 295 000	1 295 000
	27 295 000	27 295 000
Mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	848 000	848 000
	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	408 788	408 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-101 146	-81 057
Årets avskrivningar	-20 089	-20 089
Utgående avskrivningar	-121 235	-101 146
Bokfört värde	287 553	307 642
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 816	0
Årets investering	-3 816	3 816
Utgående anskaffningsvärde	0	3 816
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	3 977	3 977
Skattekonto	29 213	59 031
	33 190	63 008

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04
	Löptid	Ränta
	3 mån	3,75%
		Belopp
		400 000
		400 000
Not 12 Bankkonton		
Sparbanken Sjuhärad	15 661	23 002
Sparbanken Sjuhärad	6 370	10 500
	22 031	33 502
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
Föreningssparb Sjuhi 6952597976		4,24%
Föreningssparb Sjuhi 6958743731		4,24%
Föreningssparb Sjuhi 8256567747		4,24%
Föreningssparb Sjuhi 9655516442		4,24%
Föreningssparb Sjuhi 9755795136		3,14%
	Konv.datum	Total låneskuld
	2025-02-28	5 979 750
	2025-01-30	290 000
	2029-06-30	4 443 900
	2026-08-30	500 000
	2025-06-30	4 539 908
		15 753 558
		Nästa års amort./konv.
		5 979 750
		290 000
		48 000
		0
		4 539 908
		10 857 658
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 895 900
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		14 706 558
Kortfristig del av långfristig skuld	10 857 658	10 629 050
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 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	66 409	21 578
Övriga kortfristiga skulder	0	7 249
	66 409	28 827
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	-454	-414
Övriga upplupna kostnader	268 066	217 994
Förutbetalda hyror och avgifter	350 007	310 939
	617 619	528 519

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Tony Ragnarsson

Kirsti Peltonen

Marcus Ragnarsson

Per Olof Sikström

Thilda Persson

Thomas Palm

Anders Dalbrekt

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

Urban Andreasson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Duvan i Kinna för räkenskapsåret 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Duvan 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

Urban Andreasson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-10 kl. 18:12:28



THOMAS PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:27:13



ANDERS DALBREKT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:51:19



KIRSTI PELTONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:16:29



PER OLOF SIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:27:42



THILDA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:16:14



MARCUS RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:10:49



URBAN ANDREASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 05:54:53



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:00:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-28 kl. 05:58:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:00:39



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.