



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Duhagen i Hällekis



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Duhagen i Hällekis med säte i Hällekis org.nr. 716410-5178 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Götene kommun:

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

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 110
8	garageplatser	120
14	carportar	0
24	p-platser	0
5	gästparkeringsplatser	0
2	förråd	18

Totalt 95 objekt 3 248

Föreningens lägenheter fördelas på:

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

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



Styrelsens sammansättning

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

2024-07-01 avgick sittande ordförande Martin Fröjd, men kvarstod som ledamot i styrelsen. Styrelsen utsåg Pierre Dahlrud som ny tillförordnad ordförande fram till årsstämman 2025.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordföranden Pierre Dahlrud samt suppleanterna Ann Signér, Jonas Axelsson och Erik Törn.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Martin Fröjd var vicevärd fram till april 2024, uppdraget gick därefter vidare till Magnus Westerberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-04. På stämman deltog 17 medlemmar som tillsammans utgjorde 16 röster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi:

Årsavgiften höjdes med 5 % fr.o.m. 2024-01-01. I samband med styrelsens budgetarbete för 2025 beslutades en höjning av årsavgiften med 4 % fr.o.m. 2025-01-01.

År 2024 har en del av den nedskrivning av byggnad som funnits i föreningens balansräkning återförts och medfört ett utmärkande positivt resultat. Då byggnaderna idag har ett högre värde än vad bokföringen visar saknar viss del av nedskrivningen fortsatt grund, varför den enligt 4 kap. 5 § ÅRL ska återföras. Detta är en ren bokföringsmässig justering som inte påverkar föreningens likviditet, dvs föreningen får varken mer eller mindre pengar till följd av detta.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-21.



Utförda underhåll och byggnationer under året:

Under våren påbörjades planeringen för införande av den nya avfallshantering, varvid ansökan om bygglov för tillbyggnad samt andra handlingar inlämnades och godkändes. Vissa markarbeten utfördes under juni och själva husbyggnationen påbörjades i juli och slutfördes under augusti. Byggnaden togs i bruk i september.

Planerat underhåll med fasadbyten i området har utförts enligt plan. Vi hade ett planerat målningsarbete som skulle utföras under året, men det är flyttat till 2025. Flera faktorer påverkade.

Under den senaste femårsperioden har följande åtgärder utförts:

- Ny avfallshantering har tillkommit och kommer utökas med förpackningssortering under 2025.

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

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

Under åren 2025-2029 kommer det framför allt att handla om att underhålla föreningens hus med byte av paneler och målning, samt vissa markarbeten kommer utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Föreningsverksamhet

Under året har vi hållt löpande träffar för medlemmar, såsom städdag, firanden och onsdagsträffarna med drop-in-fika.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	324	314	371	369	349
Skuldsättning, kr/kvm	2 599	2 679	2 752	2 967	3 183
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 715	2 798	2 874	3 099	3 324
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	181	162	151	148	137
Årsavgifter, kr/kvm	856	816	784	773	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	849	812	783	766	755
Nettoomsättning, tkr	2 748	2 626	2 539	2 489	2 453
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 923	199	740	484	587
Soliditet, %	55	39	38	33	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltal som baseras på total yta har reviderats för tidigare år med anledning av att garageyta skall räknas in i lokalyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	680 040	0	0	680 040
Underhållsfond, kr	3 171 159	0	338 356	3 509 515
S:a bundet eget kapital, kr	3 851 199	0	338 356	4 189 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 941 085	199 428	-338 356	1 802 156
Årets resultat, kr	199 428	-199 428	4 922 922	4 922 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 140 513	0	4 584 566	6 725 078
S:a eget kapital, kr	5 991 712	0	4 922 922	10 914 633

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 361 644 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 140 512
Årets resultat, kr	4 922 922
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	361 644
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 725 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 725 078

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	4 922 922
Avsättning till underhållsfond	-700 000
Disposition underhållsfond	361 644
Resultat efter fondförändring	4 584 566

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 747 949	2 625 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 236	9 172
Summa Rörelseintäkter		2 757 185	2 634 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 578 741	-1 791 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 253	-102 959
Personalkostnader	Not 6	-101 394	-88 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	4 232 494	-190 917
Summa Rörelsekostnader		2 513 106	-2 174 359
Rörelseresultat		5 270 290	460 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 808	41 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 176	-302 618
Summa Finansiella poster		-347 368	-261 163
Resultat efter finansiella poster		4 922 922	199 428
Resultat före skatt		4 922 922	199 428
Årets resultat		4 922 922	199 428



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	17 661 330	12 790 438
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 661 330	12 790 438
Summa Anläggningstillgångar		17 661 330	12 790 438

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 844
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	648 419	830 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 600	126 080
Summa Kortfristiga fordringar		781 020	961 800

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 400 000	1 600 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 400 000	1 600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	8 877	8 603
Summa Kassa och bank		8 877	8 603
Summa Omsättningstillgångar		2 189 897	2 570 403

Summa Tillgångar		19 851 227	15 360 841
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	680 040	680 040
Fond för yttre underhåll	3 509 515	3 171 159
Summa Bundet eget kapital	4 189 555	3 851 199

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 802 156	1 941 085
Årets resultat	4 922 922	199 428
Summa Fritt eget kapital	6 725 078	2 140 512

Summa Eget kapital	10 914 634	5 991 712
--------------------	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 089 955	6 464 910
Summa Långfristiga skulder		4 089 955	6 464 910

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 349 955	2 235 000
Leverantörsskulder		47 184	129 577
Skatteskulder		1 842	8 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	41 331	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	406 326	531 377
Summa Kortfristiga skulder		4 846 638	2 904 220

Summa Skulder		8 936 593	9 369 130
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		19 851 227	15 360 841
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 270 290	460 591
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-4 232 494	190 917
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	-4 232 494	190 917
Erhållen ränta	56 906	34 107
Erlagd ränta	-420 021	-260 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	674 681	425 184
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 639	-25 802
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-154 692	135 850
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-156 330	110 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 351	535 231
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-638 398	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-638 398	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-260 000	-235 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	-235 000
Årets kassaflöde	-380 047	300 231
Likvida medel vid årets början	2 430 788	2 130 556
Likvida medel vid årets slut	2 050 740	2 430 788



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 25-120 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 943 392 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 662 656	2 535 696
	Hyror garage och parkeringsplatser	84 650	84 600
	Hyror övrigt	7 800	7 800
	Övriga primära intäkter	243	4 082
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 755 349	2 632 178
	Hysesbortfall	-7 400	-6 400
	<i>Summa</i>	-7 400	-6 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 747 949	2 625 778
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	9 236	9 172
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 236	9 172
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och serviceavtal	-142 864	-146 602
	Reparationer	-119 976	-250 338
	Planerat underhåll	-361 644	-572 042
	Försäkringsskador	-49 992	0
	El	-49 511	-44 085
	Uppvärmning	-406 083	-350 688
	Vatten	-132 366	-131 239
	Renhållning	-68 996	-56 992
	Fastighetsförsäkring	-98 055	-88 302
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 764	-47 764
	Förvaltningsavtalskostnader	-95 298	-97 534
	Övriga driftkostnader	-6 192	-6 349
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 578 741	-1 791 935

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 011	-24 707
	Administrationskostnader	-13 230	-14 355
	Extern revision	-18 000	-16 000
	Konsultkostnader	0	-41 250
	Föreningsverksamhet	-1 612	-459
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-6 188
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 253	-102 959
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 800	-71 600
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-345	-1 000
	Bilersättningar	-1 023	-1 217
	Sociala avgifter	-16 226	-10 731
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 394	-88 548
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	4 700 000	0
	Avskrivningar på byggnader	-467 506	-190 917
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	4 232 494	-190 917
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	730	406
	Ränteintäkter HSB bunden placering	53 704	32 293
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	373	8 756
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	54 808	41 455

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 391 789	22 391 789
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 687 117	4 687 117
	Årets investeringar	638 398	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 717 304	27 078 906
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 493 109	-4 302 192
	Årets avskrivningar	-467 506	-190 917
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 960 615	-4 493 109
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-9 795 359	-9 795 359
	Återförda nedskrivningar	4 700 000	0
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-5 095 359	-9 795 359
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 661 330	12 790 438
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 697 000	12 697 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	130 000	130 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 721 000	2 721 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	21 000	21 000
	<i>Summa</i>	15 569 000	15 569 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 795 000	26 795 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 795 000	26 795 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	641 863	822 184
	Skattekonto	6 556	8 692
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	648 419	830 876
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	94 859	89 432
	Upplupna ränteintäkter	5 250	7 348
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 491	29 300
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	132 600	126 080

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 400 000	1 600 000
-----------------	-----------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 400 000	1 600 000
---------------------------------------	-----------	-----------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	8 877	8 603
------	-------	-------

Summa Kassa och bank	8 877	8 603
----------------------	-------	-------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,35%	2025-10-30	2 244 955	80 000
Stadshypotek AB	4,78%	2027-10-30	1 975 000	50 000
Stadshypotek AB	4,3%	2025-01-16	1 975 000	50 000
Stadshypotek AB	4,8%	2026-10-30	2 244 955	80 000
			8 439 910	260 000

Långfristig del	4 089 955
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	130 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	4 219 955
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	4 349 955
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	260 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 040 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,56%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	41 331	0
--------------------------------	--------	---

Summa Övriga skulder	41 331	0
----------------------	--------	---

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	218 812	223 254
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	50 309	68 154
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	137 205	239 969
---------------------------	---------	---------

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 326	531 377
--	---------	---------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duhagen, Hällekis för räkenskapsåret 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Duhagen, Hällekis för räkenskapsåret 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 från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Hällekis

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mikael Frid
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Duhagen i Hällekis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIERRE DAHLRUD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 12:01:28



MARTIN FRÖJD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:47:58



MAUD HOLGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:39:19



HARRIET FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:27:44



MAGNUS WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:38:25



MIKAEL FRID

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:05:19



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 20:02:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Duhagen i Hällekis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL FRID

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:07:30



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 20:03:46



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 föreningsstämmans 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.