



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Duvan i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Duvan i Värnamo

Org nr 728000-1020

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1966 på fastigheten Duvan 15 och 16 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ouchterlonygatan 3 samt Lagmansgatan 12 A, B, C och 14 A B, C i Värnamo.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	12 st	1	Rok	546,0 m ²
		10 st	2	Rok	582,5 m ²
		42 st	3	Rok	3 424,0 m ²
		2 st	5	Rok	266,0 m ²
		66 st			4 818,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	4 st			45,0 m ²
		29 st			
		21 st			
		54 st			45,0 m ²
Totalt		120 st			4 863,5 m ²

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

- Målningsarbeten
- Installation av digitalt bokningssystem för tvättstugorna
- Byte av balkongdörrar samt fönsterparti mot balkong
- OVK-besiktning
- En större upprustning av gården
- Målning av samtliga tvättstugor
- Målning av källargången på Lagmansgatan 14
- Stambyte

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärd:

- Renovering av söderväggen på Ouchterlonygatan 3
- Installation av ladd-stolpar
- Byte av exteriörbelysning
- Målning av källarfönster

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av porttelefoner
- Mindre målningsarbete

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 1 % fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för el och varmvatten.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsskötselavtal, HSB Förvaltning
- Städning trapphus, Städdax
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Digital-TV, bredband & IP-telefoni, Tele 2

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd samt bidrag från Naturvårdsverket, ladd-stolpar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 36 (33) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 86 (88) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sivert Karlsson	ordförande
Johanna Andreasson	vice ordförande
Niclas Sjögren	sekreterare
Dan Stenberg	ledamot
Ali Kautto	ledamot
Lena Westberg	ledamot
Anders Friberg	ledamot, utsedd av HSB Göta
Marianne Holm	suppleant
Arne Westberg	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ali Kautto och Lena Westberg samt suppleanten Marianne Holm.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sivert Karlsson, Dan Stenberg, Johanna Andreasson och Ali Kautto två i förening.

Vicevärd har varit Dan Stenberg.

Revisor har varit Arne Jonzon, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Sivert Karlsson med Johanna Andreasson som suppleant.

Valberedning har varit, Monika Hallberg (sammankallande) och Bernt Älverdal.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 426	3 177	3 191	3 115	3 030
Res. efter finansiella poster, tkr	203	316	260	58	620
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	657	605	605	593	593
Skuldsättning kr/kvm	1 700	1 774			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 700	1 774			
Sparande per kvm	200	194			
Räntekänslighet, %	2,6	2,8			
Energikostnad per kvm	204	173			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92	89			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	499 515	257 170	8 510 084	2 055 582	316 040
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				316 040	-316 040
				2 371 622	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			261 000	-261 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-154 771	154 771	
Årets resultat					202 739
Belopp vid årets slut	499 515	257 170	8 616 313	2 265 393	202 739

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 265 393
Årets resultat	202 739
Till stämmans förfogande	2 468 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 468 132
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 616 313 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 425 703	3 176 657
Summa rörelsens intäkter		<u>3 425 703</u>	<u>3 176 657</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 137 721	-1 989 167
Periodiskt underhåll		-154 771	-54 862
Övriga externa kostnader	Not 3	-36 300	-35 675
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-91 199	-92 930
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-607 781	-562 009
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 027 771</u>	<u>-2 734 643</u>
Rörelseresultat		397 932	442 014
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 480	2 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 673	-128 886
Summa finansiella poster		<u>-195 193</u>	<u>-125 974</u>
Årets resultat		202 739	316 040

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	18 560 261	17 718 531
Mark		542 000	542 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	362 682	10 075
Pågående nyanläggningar och förskott		0	46 773
		<u>19 464 943</u>	<u>18 317 379</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 465 443</u>	<u>18 317 879</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 468	0
Avräkningskonto HSB Göta		949 899	1 368 908
Övriga fordringar	Not 8	125 671	50 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	217 415	205 584
		<u>1 298 453</u>	<u>1 624 724</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		830 948	489 414
		<u>830 948</u>	<u>489 414</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 129 401</u>	<u>3 314 138</u>
Summa tillgångar		<u>21 594 843</u>	<u>21 632 017</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	499 515	499 515
Upplåtelseavgifter	257 170	257 170
Fond för yttre underhåll	8 616 313	8 510 084
	<u>9 372 998</u>	<u>9 266 769</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 265 393	2 055 582
Årets resultat	202 739	316 040
	<u>2 468 132</u>	<u>2 371 622</u>
Summa eget kapital	<u>11 841 130</u>	<u>11 638 391</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	4 190 000
	0	<u>4 190 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 8 190 000	4 360 000
Leverantörsskulder	309 983	305 539
Fond för inre underhåll	760 655	708 844
Övriga skulder	Not 11 40 501	9 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>452 574</u>	<u>419 397</u>
	<u>9 753 713</u>	<u>5 803 626</u>
Summa skulder	<u>9 753 713</u>	<u>9 993 626</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>21 594 843</u>	<u>21 632 017</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	202 739	316 040
Avskrivningar	607 781	562 009
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>810 520</u>	<u>878 049</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 228	30 257
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	30 577	83 862
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>837 869</u>	<u>992 168</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 366 757	-46 773
Investeringar i maskiner/inventarier	-388 588	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 755 345</u>	<u>-46 773</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-360 000	-410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-360 000</u>	<u>-410 000</u>
Årets kassaflöde	-1 277 476	535 395
Likvida medel vid årets början *)	3 058 323	2 522 928
Likvida medel vid årets slut *)	1 780 847	3 058 323

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Ombyggnader	2,2
Inventarier	5,7

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.

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

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	3 059 340	2 913 696
	Hyrer	132 748	128 793
	Elintäkter	107 985	126 720
	Övriga intäkter	263 420	144 589
	Bruttoomsättning	3 563 493	3 313 798
	Hysesbortfall	-2 790	-2 141
	Avsatt till inre fond	-135 000	-135 000
		3 425 703	3 176 657

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	527 068	461 441
Reparationer	25 330	92 534
El	304 899	190 896
Uppvärmning	480 201	462 212
Vatten	197 016	181 483
Sophämtning	100 832	110 831
Kabel-TV, internet	167 398	167 312
Övriga avgifter	60 314	54 463
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 974	101 354
Förvaltningsarvoden	144 585	139 458
Övriga driftskostnader	24 103	27 183
	2 137 721	1 989 167
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
Medlemsavgifter	25 300	25 300
	36 300	35 675
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 000	30 000
Vicevärdsarvode	13 800	13 800
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	3 900	4 200
Sociala kostnader	15 849	15 490
	69 549	66 490
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	21 450	26 240
Sociala kostnader	200	200
	21 650	26 440
Totalt	91 199	92 930
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	571 800	530 874
Inventarier	35 981	31 135
	607 781	562 009

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2064 1966	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 293 609	24 293 609
Årets investeringar	1 413 530	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 707 139	24 293 609
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 575 079	-6 044 205
Årets avskrivningar	-571 800	-530 874
Utgående avskrivningar	-7 146 879	-6 575 079
Utgående bokfört värde	18 560 261	17 718 531
Taxeringsvärde för Duvan 15 m.fl.		
Byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Byggnad - lokaler	51 000	51 000
	36 051 000	36 051 000
Mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
Mark - lokaler	59 000	59 000
	13 259 000	13 259 000
Taxeringsvärde totalt	49 310 000	49 310 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	346 517	346 517
Årets investeringar	388 588	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	735 105	346 517
Ingående avskrivningar	-336 442	-305 307
Årets avskrivningar	-35 981	-31 135
Utgående avskrivningar	-372 423	-336 442
Bokfört värde	362 682	10 075
Not 8 Övriga fordringar		
Skattefordran	21 384	26 004
Skattekonto	14 777	13 927
Övriga fordringar	89 510	10 301
	125 671	50 232
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	217 415	204 744
Upplupna intäkter	0	840
	217 415	205 584

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2855624264	5,05%	2024-01-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2953903982	0,78%	2024-08-23	4 190 000	4 190 000
				8 190 000	8 190 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 390 000
Kortfristig del av långfristig skuld					8 190 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 360 000 kr.					4 360 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttaga pantbrev i fastighet				12 000 000	12 000 000
<i>Varav obelånade</i>				<i>0</i>	<i>0</i>
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				11 140	11 499
Arbetsgivaravgifter				8 463	8 840
Mervärdesskatt				11 207	-10 493
Övriga kortfristiga skulder				9 691	0
				40 501	9 846
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				38 900	31 522
Övriga upplupna kostnader				121 067	108 737
Förutbetalda hyror och avgifter				292 607	279 138
				452 574	419 397

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Ali Kautto

Anders Friberg

Dan Stenberg

Johanna Andreasson

Lena Westberg

Niclas Sjögren

Sivert Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftArne Georg Jonzon
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Duvan i Värnamo, org.nr. 728000-1020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Duvan i Värnamo för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Duvan i Värnamo för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arne Georg Jonzon
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvan i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIVERT KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:15:50



NICLAS SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 23:01:05



LENA WESTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:01:10



JOHANNA ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:37:49



DAN STENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:38:13



ALI KAUTTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:32:14



ANDERS FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 07:53:10



ARNE GEORG JONZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:07:40



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:46:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvan i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE GEORG JONZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:08:52



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:46:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.