









ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna

Org nr 716447–6975

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1989 på fastigheten Duvelund 1 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kristinebergsgatan 14-42 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8	st	2	rok	508,0	m^2
		10	st	3	rok	750,0	m^2
		12	st	4	rok	1 398,0	m^2
		30	st			2 656,0	m^2
P-platser	Hyresrätt	17	st				
Totalt		47	st			2 656,0	m^2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom, de närmsta åren planerar föreningen för följande underhåll: Mellan staket med överliggare, entrétak 4: or, målning altan, dörrar och elskåp. Kvartalstugan inre målning. Ev. ventilation och asfalt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 833 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2024 upprättade budgeten visade höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 15 % from 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 664 492 kr. Under året har föreningen amorterat 213 272 kr, vilket ger en amorteringstakt på 69 år.
Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

Föreningen har även erhållit elstöd.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 41 (fg år 44) medlemmar, 9 medlemmar har utträtt och 6 nya har tillkommit. 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.

Transaktion 09222115557518887938 Signerat SW, LB, LJ, BN, MM, AS, MJ, ME

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

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

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Mirel Malkoc som avgått under året och Leif-Olof Johansson har tagit över som vicevärd.

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

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 263	2 124	2 109	2 082	2 030
Res. efter finansiella poster, tkr	303	-268	-213	64	344
Årsavgiftsnivå per kvm upplåten med bostadsrätt *)	833	816	770	770	755
Skuldsättning kr/kvm	5 521				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 521				
Sparande kr/m^2	276				
Energikostnad per kvm	196				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98				

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 322 022	0	2 508 609	-271 050	-268 105
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				-268 105	268 105
				-539 155	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -23			344 000	-344 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-32 306	32 306	
Årets resultat					302 769
Belopp vid årets slut	**1 322 022**	**0**	**2 820 303**	**-850 849**	**302 769**

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	-539 155
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-344 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostnad	32 306
Årets resultat	302 769
	-548 080

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	-532 080
	-532 080

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 820 303 kr.

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 262 283	2 123 501
Summa rörelsens intäkter		2 262 283	2 123 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 130 020	-1 186 459
Periodiskt underhåll		-32 306	-49 486
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 100	-26 850
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-66 156	-90 505
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-383 163	-407 234
Övriga rörelsekostnader		0	-385 126
Summa rörelsens kostnader		-1 639 745	-2 145 661
Rörelseresultat		**622 538**	**-22 160**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 542	7 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 311	-253 559
Summa finansiella poster		-319 769	-245 946
Resultat efter finansiella poster		**302 769**	**-268 105**
Årets resultat		**302 769**	**-268 105**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		302 769	-268 105
Reservering till fond för yttre underhåll		-344 000	-420 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		32 306	49 486
Resultat efter fondförändring		**-8 925**	**-638 619**

Transaktion 09222115557518887938 Signerat SW, LB, LJ, BN, MM, AS, MJ, ME

Balansräkning			2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 11	Not 6	15 091 272	15 469 460
Mark			1 290 000	1 290 000
Markanläggningar		Not 7	69 650	74 625
			16 450 922	16 834 085
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			16 451 422	16 834 585
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			50	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 155 461	770 966
Övriga fordringar		Not 9	30 110	97 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			80 488	70 535
			1 266 109	938 802
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar			2 266 109	1 938 802
Summa tillgångar			**18 717 531**	**18 773 387**

Balansräkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 322 022	1 322 022
Fond för yttre underhåll		2 820 303	2 508 609
		4 142 325	3 830 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-850 850	-271 051
Årets resultat		302 769	-268 105
		-548 081	-539 156
Summa eget kapital		3 594 244	3 291 475
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 451 220	14 664 492
		14 451 220	14 664 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	213 272	213 272
Leverantörsskulder		103 128	137 813
Skatteskulder		56 914	127 501
Övriga skulder	Not 12	35 046	1 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	263 706	337 829
		672 067	817 419
Summa skulder		15 123 287	15 481 911
Summa eget kapital och skulder		**18 717 531**	**18 773 387**

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	302 769	-268 105
Avskrivningar	383 163	407 234
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	685 932	139 129
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 188	-45 539
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-145 353	159 726
Kassaflöde från löpande verksamhet	597 767	253 316
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 005 215
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-3 005 215
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-213 272	-173 272
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-213 272	-173 272
Årets kassaflöde	**384 495**	**-2 925 171**
Likvida medel vid årets början *)	**1 770 966**	**4 310 064**
Likvida medel vid årets slut *)	**2 155 461**	**1 770 966**

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

Transaktion 09222115557518887938 Signerat SW, LB, LJ, BN, MM, AS, MJ, ME

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla 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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4
Markanläggning	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar
Fordringar har upptagits tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

Transaktion 09222115557518887938 Signerat SW, LB, LJ, BN, MM, AS, MJ, ME

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

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till X 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 211 192	2 075 244
Hyror	27 000	30 600
Övriga intäkter	27 991	19 157
Bruttoomsättning	2 266 183	2 125 001
Hyresbortfall	-3 900	-1 500
	2 262 283	**2 123 501**

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	58 823	65 257
Reparationer	74 563	113 449
El	42 532	40 500
Uppvärmning	301 664	300 070
Vatten	176 134	172 593
Sophämtning	71 041	64 721
Kabel-TV, internet	40 231	25 146
Övriga avgifter	42 431	38 626
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	190 350	190 350
Förvaltningsarvoden	102 456	97 260
Övriga driftskostnader	29 795	78 487
	1 130 020	**1 186 459**

Transaktion 09222115557518887938 Signerat SW, LB, LJ, BN, MM, AS, MJ, ME

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	13 600	12 350
	Medlemsavgifter	14 500	14 500
		28 100	**26 850**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	15 000	64 500
	Vicevärdsarvode	15 000	2 500
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	20 200	0
	Sociala kostnader	12 956	20 505
		66 156	90 505
Not 5	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	378 188	402 259
	Markanläggningar	4 975	4 975
		383 163	**407 234**

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 368 880	25 679 400
	Årets investeringar	0	3 012 097
	Årets försäljning/ utrangering	0	-1 322 617
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 368 880	27 368 880
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 899 420	-12 434 652
	Årets avskrivningar	-378 188	-402 259
	Årets försäljning/utrangering	0	937 491
	Utgående avskrivningar	-12 277 608	-11 899 420
	Utgående bokfört värde	**15 091 272**	**15 469 460**
	Taxeringsvärde för Duvelund 1		
	Byggnad - bostäder	18 000 000	18 000 000
		18 000 000	18 000 000
	Mark - bostäder	7 380 000	7 380 000
		7 380 000	7 380 000
	Taxeringsvärde totalt	25 380 000	25 380 000
Not 7	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	99 500	99 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 500	99 500
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 875	-19 900
	Årets avskrivningar	-4 975	-4 975
	Utgående avskrivningar	-29 850	-24 875
	Bokfört värde	**69 650**	**74 625**
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**
Not 9	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	29 939	49 880
	Övriga fordringar	171	47 421
		30 110	**97 301**

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	1 000 000
					1 000 000

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

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	541851	1,52%	2027-12-01	7 597 268	141 564
Stadshypotek AB	719244	2,09%	2029-12-01	3 107 224	31 708
Stadshypotek AB	816404	4,11%	2027-12-01	3 960 000	40 000
				14 664 492	213 272

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**14 451 220**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		13 598 132
Kortfristig del av långfristig skuld	**213 272**	**213 272**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 213 272 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	26 445 000	26 445 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	15 060	750
Arbetsgivaravgifter	14 369	254
Övriga kortfristiga skulder	5 617	0
	35 046	**1 004**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 644	27 109
Övriga upplupna kostnader	58 045	138 859
Förutbetalda hyror och avgifter	178 017	171 861
	263 706	**337 829**

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Anna Strömberg | Björk Nilsson | Mirel Malkoc

Lars-Olof Johansson | Leif-Olof Berg | Sten Warnerfelt

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

Mikaela Johansson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna för räkenskapsåret 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikaela Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STEN WARNERFELT
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 17:13:49

LEIF-OLOF BERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 17:24:15

LARS-OLOF JOHANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 09:01:11

BJÖRK NILSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:40:38

MIREL MALKOC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 17:38:52

ANNA STRÖMBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 17:19:31

MIKAELA JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 10:16:08

MAGNUS EMILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 07:18:08

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIKAELA JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 10:17:39

MAGNUS EMILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 07:18:30

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.