







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna med säte i Kinna org.nr. 716447-6975 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mark kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Duvelund 1		1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 656
17	p-platser	0
Totalt 47 objekt		**2 656**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 10 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sten Warnerfelt	Ordförande	2018-05-21
Lars-Olof Valdemar Johansson	Ledamot	2015-05-18
Leif-Olof Berg	Ledamot	2019-05-27
Anna Strömberg	Ledamot	2023-12-22
Björk Nilsson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2020-06-30
Maria Christin Svedberg	Suppleant	2023-12-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sten Warnerfelt.

Styrelsen har under året hållit protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Olof Valdemar Johansson, Leif-Olof Berg och Sten Warnerfelt.

Revisorer har varit: Ulrika Kling vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-02-18, ärende som behandlades var: stadgar
På denna stämma deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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 i höstas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Parkeringsplatser
2023	Renovering av fasad och staket med överliggande

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ventilationen byte
2025-2026	Aggregat byte

Föreningen har inga större underhåll eller investeringar. Följer underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	389	397	270	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 361	5 441	5 521	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 361	5 441	5 521	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	213	200	196	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	990	957	833	816	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 003	967	852	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 664	2 569	2 262	2 124	2 109
Resultat efter finansiella poster, tkr	621	621	303	-268	-213
Soliditet, %	25	22	19	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften .

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.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 322 022	0	0	1 322 022
Underhållsfond, kr	3 253 008	0	462 019	3 715 027
S:a bundet eget kapital, kr	**4 575 030**	**0**	**462 019**	**5 037 049**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-980 786	621 240	-462 019	-821 565
Årets resultat, kr	621 240	-621 240	620 588	620 588
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-359 546**	**0**	**158 569**	**-200 977**
S:a eget kapital, kr	**4 215 484**	**0**	**620 588**	**4 836 072**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 518 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 980 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	-359 545
Årets resultat, kr	620 588
Reservation till underhållsfond, kr	-518 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-200 977**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-200 977**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 664 034	2 568 917
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 664 034**	**2 568 917**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 071 783	-997 394
Underhåll enligt plan		-55 981	-75 295
Övriga externa kostnader	Not 4	-191 027	-135 933
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-58 638	-103 613
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-356 686	-356 686
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 734 114**	**-1 668 921**
RÖRELSERESULTAT		**929 920**	**899 996**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 355	63 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 687	-341 898
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-309 332**	**-278 756**
ÅRETS RESULTAT		**620 588**	**621 240**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	15 737 550	16 094 236
Pågående nyanläggningar	Not 8	316 797	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 054 347	16 094 236
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**16 054 847**	**16 094 736**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 480 901	1 869 724
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	39 016	22 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 663	103 936
Summa kortfristiga fordringar		2 621 580	1 996 551
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		**3 621 580**	**2 996 551**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 676 427**	**19 091 287**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 322 022	1 322 022
Fond för yttre underhåll		3 715 027	3 253 008
Summa bundet eget kapital		5 037 049	4 575 030
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-821 564	-980 786
Årets resultat		620 588	621 240
Summa ansamlad förlust		-200 977	-359 545
Summa eget kapital		**4 836 072**	**4 215 485**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 024 676	14 237 948
Summa långfristiga skulder		14 024 676	14 237 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		213 272	213 272
Leverantörsskulder		145 141	56 772
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 767	1 767
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	19 654	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	435 843	366 043
Summa kortfristiga skulder		815 678	637 854
Summa skulder		**14 840 354**	**14 875 802**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 676 427**	**19 091 287**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	929 920	899 996
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	356 686	356 686
	1 286 606	1 256 682
Erhållen ränta	25 705	63 142
Erlagd ränta	-337 046	-342 257
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	975 265	977 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 202	-16 179
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	178 183	-33 854
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 141 246**	**927 535**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-316 797**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-213 272	-213 272
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-213 272**	**-213 272**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**611 176**	**714 263**
Likvida medel vid årets början	2 869 724	2 155 461
Likvida medel vid årets slut	3 480 901	2 869 724
	611 176	**714 263**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning

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	4 908 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övriga kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående årsupppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	2 628 317	2 542 824
	Hyresintäkt garage och bilplatser	25 200	21 300
	Övriga intäkter i verksamheten	0	-1 350
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	588	1 958
	Övriga primära intäkter och ersättningar	9 929	4 185
		2 664 034	**2 568 917**

I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv och bredband

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-44 104	-37 739
	El	-27 198	-30 659
	Uppvärmning	-378 262	-348 809
	Vatten	-159 132	-150 798
	Renhållning	-80 744	-60 321
	TV, bredband, iptelefoni	-53 612	-53 063
	Förvaltningskostnader	-65 829	-60 201
	Försäkringar	-50 878	-48 114
	Fastighetsskatt	-193 695	-193 695
	Övriga driftskostnader	-18 329	-13 995
		-1 071 783	**-997 394**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-14 575	-14 300
	Övriga förvaltningskostnader	-113 695	-107 133
	Förbrukningsinventarier	-44 436	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 321	-14 500
		-191 027	**-135 933**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-37 000	-49 800
	Vicevärdsarvode	0	-15 000
	Övriga arvoden	-8 000	-9 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-10 638	-26 413
		-58 638	**-103 613**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-351 711	-351 711
	Markanläggningar	-4 975	-4 975
		-356 686	**-356 686**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 368 880	27 368 880
Ingående anskaffningsvärde mark	1 290 000	1 290 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	99 500	99 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 758 380**	**28 758 380**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 629 319	-12 277 608
Årets avskrivningar byggnader	-351 711	-351 711
Ingående avskrivningar markanläggningar	-34 825	-29 850
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 975	-4 975
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-13 020 830**	**-12 664 144**
Utgående redovisat värde	**15 737 550**	**16 094 236**
Redovisade värden byggnader	14 387 850	14 739 561
Redovisade värden mark	1 290 000	1 290 000
Redovisade värden markanläggningar	59 700	64 675

Fastighetsbeteckning: Duvelund 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	18 446 000	7 380 000	25 826 000	25 826 000
Bostäder hyreshus		0	0	0	0
Lokaler		0	0	0	0
		18 446 000	**7 380 000**	**25 826 000**	**25 826 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 445 000	26 445 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**26 445 000**	**26 445 000**

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	316 797	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**316 797**	**0**

Pågående nyanläggningar avser Ventilationer och aggergat. Planeras vara klart 2026, till en total utgift av 1 200 000:-

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	38 845	22 720
Övriga kortfristiga fordringar	171	171
	39 016	**22 891**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			1 000 000	1 000 000
			1 000 000	**1 000 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,52%	2027-12-01	7 314 140	141 564
Stadshypotek AB	2,09%	2029-12-01	3 043 808	31 708
Stadshypotek AB	4,11%	2027-12-01	3 880 000	40 000
			14 237 948	**213 272**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**14 024 676**
Nästa års amortering av långfristig skuld	213 272
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**213 272**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	853 088
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 171 588
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 767	1 767
	1 767	**1 767**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	9 600	0
Arbetsgivaravgifter	10 054	0
	19 654	**0**

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	26 926	27 285
Förutbetalda årsavgifter och hyror	203 665	179 652
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 252	159 106
	435 843	**366 043**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-10
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Kinna

Anna Strömberg
Björk Nilsson
Lars-Olof Valdemar Johansson
Leif-Olof Berg
Sten Warnerfelt

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

Ulrika Kling
Revisor vald av föreningsstämman

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Duvelund i Kinna för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Duvelund i Kinna för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kinna

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika kling
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575064790***

Sten Warnerfelt
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:03:20

Anna Strömberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:22:50

Leif-Olof Berg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 07:24:59

Lars-Olof Valdemar Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 10:33:49

Björk Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:11:27

Ulrika Kling
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:46:09

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:11:27

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvelund i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575704305***

Ulrika Kling
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:45:13

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:10:56

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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