

Årsredovisning 2023

Brf Duvboet

769627-3346



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Duvboet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-13. Stadgar registrerades 2021-07-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kranen 19	2017	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 7 564 kvm varav 7345 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm utgör lokalyta. Byggnadernas totalyta är 8347 kvm.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsens sammansättning

Per Rapp	Ordförande
Stefan Wendin	Styrelsesuppleant
Daniel Oleymyr	Styrelsesuppleant
David Lindell	Styrelsesuppleant
Anne-Marie Homonnai Boussard	Styrelseledamot
Eva Reignier	Styrelseledamot
Linda Isaksson	Styrelseledamot
Mikael Hansson	Styrelseledamot
Per-Olow Gustafsson Nylund	Styrelseledamot
Yufang Zheng	Styrelseledamot

Valberedning

Robin Eriksson
Mikaeili Soleiman
Mattias Ekstig

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Elena Bystritskaya Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-03. Godkännande av valberedningens förslag av nya styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Service- och underhållsavtal Undercentral	Kylgruppen
El och inpassering	Denckert
Hissar	Schindler

Övrig verksamhetsinformation

Vid årsstämman ersattes fyra av styrelsens tidigare medlemmar med nya. Extra föreningsstämma genomfördes för inval av tre nya medlemmar då två medlemmar av tidigare styrelse flyttade ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

5-årsbesiktning och garantiåtaganden avslutades.

Projekt avseende byte av armatur till LED då försäljningen av lysrör förbjöds i EU under 2023

Förändringar i avtal

Nya avtal som föreningen ej tidigare haft.

Kylgruppen - Underhållsavtal till undercentralen innefattande service och lagstadgade rapporter till tillsynsmyndigheter

Denckert - Personuppgiftsbiträdesavtal enligt dataskyddsförordningen (GDPR)

Övriga uppgifter

Vi har startat en välkomstkommitté i föreningen, som välkomnar nya medlemmar och ser till att de får den information de behöver. Vi har även startat en trivselgrupp, som bla pyntade i vår entré vid jul.

Ventilationsrengöring och OVK-besiktning har genomförts i lägenheterna.

Övrigt löpande arbete

- Kontakt och beställning av förvaltningsärenden
- Godkännanden av överlåtelse
- Information till medlemmar via Your Block och nyhetsbrev
- Tillsyn av gemensamma ytor, såsom trapphus, innergård, garage, miljörum
- Hantering av nycklar och passerbrickor
- Hantering av andrahandsuthyrningar
- Uthyrning av garageplatser och upprättande av nya avtal
- Löpande kontakt med grannföreningen
- Förberedelse inför stämma
- Städavtal och skötsel, inklusive entrémattor
- Felanmälningar av hissar och portar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 272 152	6 078 189	6 041 465	6 060 593
Resultat efter fin. poster	-1 633 734	-1 552 219	-609 307	-459 512
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	1 802 865	1 486 371	1 223 982	919 482
Taxeringsvärde	316 494 000	316 494 000	262 389 000	262 389 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	697	677	677	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	85,6	86,3	86,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	11 912	12 043	12 686	12 816
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 125	11 246	11 847	11 969
Sparande per kvm totalyta, kr	171	180	288	305
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	89	49	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	31	26	28	6
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	38	33	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	143	154	110	87
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,29	1,17	1,23
Räntekänslighet (%)	17,08	17,80	18,74	18,95

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Ökade räntekostnader, vi har därför genomfört en avgiftshöjning i februari 2024 för alla medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	340 280 000	-	-	340 280 000
Upplåtelseavgifter	92 665 000	-	-	92 665 000
Fond, yttre underhåll	1 486 371	-	316 494	1 802 865
Balanserat resultat	-5 975 237	-1 552 219	-316 494	-7 843 950
Årets resultat	-1 552 219	1 552 219	-1 633 734	-1 633 734
Eget kapital	426 903 915	0	-1 633 734	425 270 181

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 843 950
Årets resultat	-1 633 734
Totalt	-9 477 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	316 494
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 039
Balanseras i ny räkning	-9 769 139
	-9 477 684

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 272 152	6 078 189
Övriga rörelseintäkter	3	619 204	86 164
Summa rörelseintäkter		6 891 356	6 164 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 410 741	-2 918 126
Övriga externa kostnader	9	-325 200	-367 961
Personalkostnader	10	-151 019	-134 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 039 464	-3 054 746
Summa rörelsekostnader		-6 926 424	-6 474 947
RÖRELSERESULTAT		-35 067	-310 594
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 877	2 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 616 544	-1 243 796
Summa finansiella poster		-1 598 667	-1 241 625
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 633 734	-1 552 219
ÅRETS RESULTAT		-1 633 734	-1 552 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	513 583 960	516 602 812
Maskiner och inventarier	13	351 286	677 553
Summa materiella anläggningstillgångar		513 935 246	517 280 365
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		513 935 246	517 280 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79 923	5 770
Övriga fordringar	14	3 356 825	4 811 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	215 727	142 391
Summa kortfristiga fordringar		3 652 475	4 959 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 100 230	0
Summa kassa och bank		2 100 230	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 752 705	4 959 437
SUMMA TILLGÅNGAR		519 687 951	522 239 802

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		432 945 000	432 945 000
Fond för yttre underhåll		1 802 865	1 486 371
Summa bundet eget kapital		434 747 865	434 431 371
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 843 950	-5 975 237
Årets resultat		-1 633 734	-1 552 219
Summa fritt eget kapital		-9 477 684	-7 527 456
SUMMA EGET KAPITAL		425 270 181	426 903 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	46 092 272	78 302 768
Summa långfristiga skulder		46 092 272	78 302 768
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 764 121	15 568 621
Leverantörsskulder		390 365	365 208
Skatteskulder		210 318	189 268
Övriga kortfristiga skulder		-2 484	-152 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	963 178	1 062 965
Summa kortfristiga skulder		48 325 498	17 033 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		519 687 951	522 239 802

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-35 067	-310 594
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 039 464	3 054 746
	3 004 397	2 744 152
Erhållen ränta	17 877	2 171
Erlagd ränta	-1 617 004	-1 242 362
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 405 270	1 503 961
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 731	99 090
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 339	213 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 333 878	1 816 364
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	305 655	-787 916
Kassaflöde från investeringsverksamheten	305 655	-787 916
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 014 996	-5 014 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 014 996	-5 014 996
ÅRETS KASSAFLÖDE	624 537	-3 986 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 727 019	8 713 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 351 556	4 727 019

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Duvboet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	15 år
Maskiner och inventarier	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 126 424	5 126 424
Årsavgifter, lokaler	147 564	147 564
Hysesintäkter, p-platser	703 350	680 678
Hysesintäkter, lokaler	30 324	30 324
Kabel-TV/Bredband	162 240	0
El	30 527	21 196
Övriga intäkter	71 723	72 003
Summa	6 272 152	6 078 189

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Elprisstöd	150 582	0
Försäkringsersättning	319 551	0
Erhållna skadestånd	9 660	0
Övriga rörelseintäkter	139 415	86 165
Summa	619 204	86 164

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	178 915	165 089
Städning	174 846	156 891
Besiktning och service	231 044	261 750
Trädgårdsarbete	4 139	699
Övrigt	18 178	22 382
Snöskottning	118 698	95 386
Summa	725 821	702 197

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	326 944	12 473
Försäkringsskador	0	6 188
Trapphus/port/entr	20 426	69 124
Soprum/miljöanläggning	4 975	13 970
Dörrar och lås/porttele	93 130	61 910
VA	17 694	118 384
Värme	2 550	0
Ventilation	40 536	22 880
El	11 115	16 781
Kabel-tv/bredband	14 495	0
Hissar	157 590	49 384
Gård/markytor	3 044	0
Garage och p-platser	48 963	0
Summa	741 463	371 094

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gård/markytor	25 039	0
Summa	25 039	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	587 790	744 920
Uppvärmning	256 592	219 945
Vatten	348 345	317 188
Sophämtning	290 277	266 895
Summa	1 483 004	1 548 948

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	95 376	85 327
Övrigt	105 022	857
Bredband	130 077	104 325
Fastighetsskatt	104 940	105 378
Summa	435 415	295 887

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10 575	1 469
Övriga förvaltningskostnader	56 852	124 970
Juridiska kostnader	-2 011	16 156
Revisionsarvoden	36 875	2 500
Ekonomisk förvaltning	153 533	152 540
Konsultkostnader	69 376	70 327
Summa	325 200	367 961

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	107 000	96 600
Löner, arbetare	10 350	7 500
Sociala avgifter	33 669	30 013
Summa	151 019	134 113

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 615 868	1 242 994
Övriga räntekostnader	676	802
Summa	1 616 544	1 243 796

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	534 648 250	534 445 000
Årets inköp	0	203 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	534 648 250	534 648 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 045 438	-15 026 586
Årets avskrivning	-3 018 852	-3 018 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 064 290	-18 045 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	513 583 960	516 602 812
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>233 913 219</i>	<i>233 913 219</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	228 600 000	228 600 000
Taxeringsvärde mark	87 894 000	87 894 000
Summa	316 494 000	316 494 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	717 887	133 221
Inköp	-305 655	584 666
Utgående anskaffningsvärde	412 232	717 887
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 334	-4 440
Avskrivningar	-20 612	-35 894
Utgående avskrivning	-60 946	-40 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	351 286	677 553

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	105 499	84 257
Nabo Klientmedelskonto	2 181 546	3 674 880
Borgo	1 069 780	1 052 139
Summa	3 356 825	4 811 276

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 609	31 359
Fastighetsskötsel	32 470	27 302
Städning	12 875	13 163
Försäkringspremier	33 240	28 904
Bredband	32 557	0
Förvaltning	37 976	41 663
Summa	215 727	142 391

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,37 %	14 553 625	14 858 125
Swedbank	2024-03-25	1,19 %	31 500 000	31 500 000
Swedbank	2026-03-25	1,38 %	46 802 768	47 513 264
Summa			92 856 393	93 871 389
Varav kortfristig del			46 764 121	15 568 621

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 781 413 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	85 538	187 461
Uppvärmning	31 689	29 567
Utgiftsräntor	186 328	186 788
Löner	107 000	96 600
Sociala avgifter	33 619	30 352
Förutbetalda avgifter/hyror	519 004	505 523
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	26 674
Summa	963 178	1 062 965

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	119 259 000	119 259 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning har genomförts i februari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anne-Marie Homonnai Boussard
Styrelseledamot

Eva Reignier
Styrelseledamot

Linda Isaksson
Styrelseledamot

Mikael Hansson
Styrelseledamot

Per Rapp
Ordförande

Per-Olow Gustafsson Nylund
Styrelseledamot

Yufang Zheng
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 08:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 09:01

DOCUMENT ID:

S1_wfiox0

ENVELOPE ID:

B1GLDfiilC-S1_wfiox0

DOCUMENT NAME:

Brf Duvboet, 769627-3346 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNE-MARIE HOMONNAI BOUSSA RD a-m.h@hotmail.se	Signed Authenticated	16.04.2024 10:19 16.04.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/20) IP: 185.141.114.219
2. Per-Olow Nylund po.nylund@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 10:45 16.04.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/18) IP: 176.10.147.15
3. Linda Marie Isaksson isaksson.linda94@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:15 16.04.2024 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/21) IP: 217.110.247.26
4. YUFANG ZHENG cyufangster@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:29 16.04.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/29) IP: 217.13.229.166
5. Eva Reignier eva.reignier@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 16:21 16.04.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/08) IP: 176.10.146.167
6. PER RAPP per.rapp1@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 18:59 16.04.2024 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/30) IP: 90.233.213.110
7. Mikael Hansson mickael.hansson@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2024 13:16 17.04.2024 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/21) IP: 136.163.203.4
8. ELENA BYSTRITSKAYA elena.bystritskaya@se.ey.com	Signed Authenticated	22.04.2024 08:55 22.04.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/22) IP: 147.161.139.113

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvboet 769627-3346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvboet för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Duvboet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 08:56

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 09:01

DOCUMENT ID:

rkbdfwjieA

ENVELOPE ID:

SyblwMjjgC-rkbdfwjieA

DOCUMENT NAME:

23 Revisionsberättelse Brf Duvboet.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELENA BYSTRITSKAYA elena.bystritskaya@se.ey.com	 Signed Authenticated	22.04.2024 08:56 22.04.2024 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/22) IP: 147.161.139.113

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed