

Årsredovisning

för

Brf Duvan

717600-2017

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Duvan, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2 oktober 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 16 februari 1970 fastigheten Fålhagen 7:23 i Uppsala kommun. Det vill säga marken innehas med äganderätt.

Föreningen består av två flerbostadshus i tre våningar och ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 110 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
51 st 3 rum och kök
27 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 9 007 kvm. Under 2017 har delar av gemensamma utrymmen ombildats till 8 stycken lägenheter. De nya lägenheternas totala boyta är 255 kvm. Lägenheterna stod klara och tillträdades av nya medlemmar under 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetstaxering

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 202 000 000 kronor varav markvärdet motsvarar 98 000 000 kronor och byggnadsvärdet 104 000 000 kronor.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Förening har avtal med UBC / Bredablick förvaltning AB i Uppsala AB gällande teknisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 5 september 2024 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter	Annika Bergström Richard Thorngren Samira Elmesjö Jenny Andersson	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Lars Carlsson - tillträdde vid extrastämma. Pär Danielsson - tillträdde vid extrastämma Tobias Jansson - avgått vid extrastämma.
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (elva) protokollförda styrelsemöten samt en extrastämma 5 september.

Revisor

Tomas Ericson Kristian Segerstedt	Auktoriserad revisor BOREV Revision AB Revisorssuppleant utsedd av BOREV Revision AB
--------------------------------------	---

Valberedning

Per-Olof Hårdén

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara fyra prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för mandatperioden 2024/2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 226 000 kronor enligt föreningens stadgar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 februari 1970.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 19.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2024 till 1 630 (1 589) kronor per lägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandlingar med banker om inlånings- och utlåningsräntor har skett även detta räkenskapsår för föreningens kapital och de två lån som har omsatts. Vid årsskiftet 2024-2025 hade föreningen ca 2,774 tkr placerade på fasträntekonto.

Föreningen gjorde en extra amortering på 1,200,000kr i samband med att ett lån omsattes hos Danske Bank i mars 2024.

OVK-besiktning samt rengöring av frånluftskanaler är utförda.

Lekplatsen besiktigades och godkändes i maj. En mindre reparation samt uppfräschning av lekplatsen har utförts.

Briab har under året utfört en brandskyddskontroll. Löpande brandskyddsarbete med åtgärder pågår.

Det har även i år varit stora kostnader för reparationer av hissarna. Alla hissars datorer är nu utbytta och i vissa av hissarna har nya golv lagts.

De två slukhålerna vid två av de borrhålen för bergvärmen som uppstod under året är åtgärdade.

Bilgrinden vid port 24C kan numera öppnas inifrån gården för att förenkla för cyklister och fotgängare.

Nya elmätare för IMD (individuell mätning och debitering av elförbrukning) har installerats till alla lägenheter. De elmätare som installerades vid uppstarten av IMD i föreningen finns det inga reservdelar till längre.

Upphandling av ny entreprenör avseende lokalvård samt storstäd av källargångar och trapphus med fönstertvätt har upphandlats. Den nya entreprenören Städ & Fönsterputsbolaget AB börjar i januari 2025.

Nya stadgar godkändes på ordinarie årsstämman per 2024-06-04 samt extra stämman per 2024-09-05. Dessa stadgar registrerade hos Bolagsverket den 2 oktober 2024.

Den påbörjade energioptimeringen har fortgått under året med informationsinhämtning samt offertförfrågan från entreprenörer.

Föreningen gjorde en extra amortering på 1 200 000 kr i samband med att ett lån omsattes hos DanskeBank i mars 2024.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	171	169
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-17</u>	<u>-15</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	169	171

Under året har 12 (11) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 652	7 362	7 264	7 192
Resultat efter finansiella poster	-557	120	452	559
Soliditet (%)	10	10	10	9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	759	748	741
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 700	4 892	4 964	5 147
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 700	4 892	4 964	5 147
Sparande per kvm (kr/kvm)	219	257	300	274
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	199	225	221
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	89	93	93

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med boendeyta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 745 000	60 153	2 966 612	316 613	119 817	5 208 195
Disposition av föregående års resultat:			-210 000	329 817	-119 817	0
Årets resultat					-557 354	-557 354
Belopp vid årets utgång	1 745 000	60 153	2 756 612	646 430	-557 354	4 650 841

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	646 430
årets förlust	-557 354
	89 076

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	500 000
ianspråktagande av medel för yttre underhåll	-746 032
i ny räkning överföres	335 108
	89 076

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 652 253	7 361 945
Övriga rörelseintäkter	3	-9 897	342 963
Summa rörelseintäkter		7 642 356	7 704 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 605 878	-4 235 917
Övriga externa kostnader	5	-433 782	-474 863
Personalkostnader	6	-137 981	-188 107
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,		
Avskrivningar	16	-1 782 602	-1 782 602
Summa rörelsekostnader		-6 960 243	-6 681 489
Rörelseresultat		682 113	1 023 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 759	53 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 361 226	-957 453
Summa finansiella poster		-1 239 467	-903 602
Resultat efter finansiella poster		-557 354	119 817
Årets resultat		-557 354	119 817

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,		
Byggnader och mark	14, 15	41 448 539	43 099 628
Inventarier, verktyg och installationer	16	909 634	1 041 147
Summa materiella anläggningstillgångar		42 358 173	44 140 775
Summa anläggningstillgångar		42 358 173	44 140 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 116	3 707
Övriga fordringar	17	2 358 093	2 265 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	426 320	482 004
Summa kortfristiga fordringar		2 794 529	2 751 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 222 756	3 923 244
Summa kassa och bank		3 222 756	3 923 244
Summa omsättningstillgångar		6 017 285	6 674 681
SUMMA TILLGÅNGAR		48 375 458	50 815 456

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 805 153	1 805 153
Fond för yttre underhåll		2 756 612	2 966 612
Summa bundet eget kapital		4 561 765	4 771 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		646 430	316 613
Årets resultat		-557 354	119 817
Summa fritt eget kapital		89 076	436 430
Summa eget kapital		4 650 841	5 208 195
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	20 378 047	9 235 000
Summa långfristiga skulder		20 378 047	9 235 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	22 166 362	34 823 000
Leverantörsskulder		411 817	486 961
Skatteskulder		3 322	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	765 069	1 062 300
Summa kortfristiga skulder		23 346 570	36 372 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 375 458	50 815 456

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-557 354

119 817

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 782 602

1 782 602

Förändring skatteskuld/fordran

4 510

7 700

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 229 758

1 910 119

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

346 013

-633 392

Förändring av kortfristiga skulder

-372 615

86 714

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 203 156

1 363 441

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 513 591

-650 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 513 591

-650 000

Årets kassaflöde

-310 435

713 441

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

5 764 228

5 050 788

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 453 793

5 764 229

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

I årsavgiften ingår vatten och värme. Obligatoriska avgifter för bredband och elförbrukning tillkommer.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Stambyte	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Bergvärmeanläggning	20 år
Fastighetsförbättring	30-40 år
Elsystem	20 år
Markanläggning	10 år
Inventarier	10 år
Passagesystem	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 373 902	6 070 569
Bredband*	184 660	184 800
El*	576 659	583 136
P-plats och garage	494 817	490 307
Avgift andrahandsupplåtelse	8 118	15 622
Betalningspåminnelse	300	2 988
Övriga objekt	13 798	13 895
Övriga intäkter	0	627
	7 652 254	7 361 944

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	297 771
Övriga intäkter	-9 896	45 192
	-9 896	342 963

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	251 608	293 016
Klottersanering/skadegörelse	2 206	30 375
Planerat underhåll (samlingsk)	328 210	184 928
Underhåll värme	1 395	125 410
Underhåll ventilation	267 877	45 954
Underhåll hissar	0	31 856
Underhåll lektyor	4 000	0
Underhåll VA	0	12 294
Underhåll el	0	5 833
Underhåll av garageportar	37 050	303 030
OVK-besiktning	60 000	0
Nycklar och lås	20 395	15 130
Fastighetsskötsel	413 104	393 964
Trädgårdsskötsel extradeb	1 903	0
Städkostnader	161 952	154 393
Snöröjning/sandning	17 400	24 289
Hisskostnader	57 985	51 291
Besiktningsskostnader	1 337	5 890
Serviceavtal	93 402	96 290
Porttelefon, drift	4 391	2 772
Fastighetsel	613 332	690 679
Uppvärmning	1 122 032	816 218
Vatten och avlopp	430 455	282 806
Avfallshantering	190 174	216 204
Försäkringskostnader	152 998	135 752
Självrisker	1 018	0
Bredband och Kabel-TV	277 596	277 492
Trivselåtgärder	7 500	7 500
Förbrukningsinventarier	16 416	22 547
Förbrukningsmaterial	3 391	10 004
Underhåll kabel/tv porttelefon	47 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	19 250	0
	4 605 877	4 235 917

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	179 300	174 790
Porto	0	300
Föreningsgemensamma kostnader	27 543	26 586
Revisionsarvode	21 925	19 000
Ekonomisk förvaltning	126 108	144 447
Bankkostnader	4 632	4 755
Konsultarvoden	11 000	0
Juridisk konsultation	0	46 806
Uppdatering underhållsplan	13 229	12 875
Medlems-/föreningsavgifter	8 130	0
Övriga förvaltningskostnader	21 669	18 659
Övriga poster	8 024	26 645
Medlemsinformation	12 222	0
	433 782	474 863

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	105 000	157 500
Sociala avgifter	32 981	30 607
	137 981	188 107

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	9 457 700	9 457 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 457 700	9 457 700
Ingående avskrivningar	-5 626 242	-5 437 088
Årets avskrivningar	-189 154	-189 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 815 396	-5 626 242
Ingående uppskrivningar	1 709 700	
Bokfört värde mark		1 709 700
Bokfört värde mark	1 709 700	1 709 700
Utgående redovisat värde	5 352 004	5 541 158
Taxeringsvärden byggnader	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden mark	98 000 000	98 000 000
	202 000 000	202 000 000

Not 8 Säkerhetsdörrar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 137 821	2 137 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 137 821	2 137 821
Ingående avskrivningar	-1 175 801	-1 068 910
Årets avskrivningar	-106 891	-106 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 282 692	-1 175 801
Utgående redovisat värde	855 129	962 020

Not 9 Garage/carport

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	717 609	717 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 609	717 609
Ingående avskrivningar	-717 609	-717 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 609	-717 609
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Elsystem

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	367 325	367 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 325	367 325
Ingående avskrivningar	-202 026	-183 660
Årets avskrivningar	-18 366	-18 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 392	-202 026
Utgående redovisat värde	146 933	165 299

Not 11 Markanläggning

Staket har monterats 2009.

Lekställning och lekplats har anlagts 2012.

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	573 904	573 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 904	573 904
Ingående avskrivningar	-428 932	-407 286
Årets avskrivningar	-21 646	-21 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-450 578	-428 932
Utgående redovisat värde	123 326	144 972

Not 12 Ventilationsanläggning

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	413 900	413 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 900	413 900
Ingående avskrivningar	-413 900	-413 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-413 900	-413 900
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Bergvärmeanläggning

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 215 221	1 215 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 215 221	1 215 221
Ingående avskrivningar	-964 901	-904 140
Årets avskrivningar	-60 761	-60 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 025 662	-964 901
Utgående redovisat värde	189 559	250 320

Not 14 Fastighetsförbättringar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	19 861 081	19 861 081
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 861 081	19 861 081
Ingående avskrivningar	-12 472 541	-11 870 605
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-601 936	-601 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 074 477	-12 472 541
Utgående redovisat värde	6 786 604	7 388 540

Not 15 Stambyte

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	32 616 733	32 616 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 616 733	32 616 733
Ingående avskrivningar	-3 969 414	-3 317 079
Årets avskrivningar	-652 335	-652 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 621 749	-3 969 414
Utgående redovisat värde	27 994 984	28 647 319

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 458 752	1 458 752
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458 752	1 458 752
Ingående avskrivningar	-417 605	-286 092
Årets avskrivningar	-131 513	-131 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-549 118	-417 605
Utgående redovisat värde	909 634	1 041 147

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	689	365 226
Avräkningskonto förvaltare	2 231 037	1 840 985
Skattefordran	120 590	3 568
Övrig kortfristig fordran	5 777	55 947
	2 358 093	2 265 726

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV/Bredbandskostnad	60 340	69 399
Ekonomisk Förvaltning	30 878	30 750
Fastighetsförsäkring	156 489	152 998
Avfallshantering	1 033	20 925
Vatten	0	36 079
Mätdata	6 436	6 311
Service avtal	45 145	41 666
Webbtjänst	5 925	5 381
Teknisk förvaltning	107 561	103 276
Upplupna ränteintäkter	12 513	15 219
	426 320	482 004

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 3975 82 59202	4,13	2025-01-20	12 532 000	12 692 000
Danske Bank 1302-01-51244	3,63	2027-05-31	9 277 871	9 365 000
Danske Bank 1302-01-47530	3,97	2026-03-02	11 360 186	12 666 000
Danske Bank 1302-01-12524	0,77	2025-12-30	9 374 352	9 335 000
			42 544 409	44 058 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 906 362	22 707 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 650 000 kr

Lån som förfaller inom ett år exklusive årets amortering: 21 906 352 kr

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	108 786	122 628
Styrelsearvoden	20 750	73 250
Sociala avgifter	-9 504	7 000
Revision	18 262	18 262
Fastighetsel	86 116	86 498
Fjärrvärme	153 520	132 952
Förutbetalda avgifter och hyror	355 830	614 146
Kostnader styrelsemöte	0	5 109
Avfall	3 436	2 455
Snöröjning/sandning	13 496	0
Dataprogram	912	0
Uppdatering underhållsplan	13 229	0
Porttelefon, drift	235	0
	765 068	1 062 300

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	52 452 000	52 452 000
	52 452 000	52 452 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Annika Bergström
Ordförande

Richard Thorngren

Samira Elmesjö

Jenny Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Duvan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-25 20:49:36

Dokumentet är undertecknat av:

	Kristian Lars Segerstedt (19841209XXXX) Revisor	2025-05-25 20:49:36
	Annika Magdalena Bergström (19600218XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 11:12:23
	RICHARD THORNGREN (19690910XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-23 13:42:01
	Samira Elmesjö (19670731XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 08:25:59
	JENNY ANDERSSON (19801014XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 20:02:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Duvan.pdf (229222 byte)

E7A1CB5152FA692A0F4F6CB3733FCAE8BC3B1632C18541A93487A373C898C93B844A5BE8E8162E9C2CB9
685B9A7113914A053450F3397370AF918B427301D9613

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvan, org.nr 717600-2017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvan för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Duvan för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-25 20:53:23

Dokumentet är undertecknat av:



Kristian Lars Segerstedt (19841209XXXX) Revisor

2025-05-25 20:53:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (88813 byte)

0C758856B9EE5A445FBE44AC6360207595C20A67A1F7E0A70D9FE7D66386217F233AF068EA26ECFEBD8F
76BEFE754AE152A3CBE25C6341EADC870BF991CE55CF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support