



Årsredovisning 2021



Brf Duvan

Org nr 717600-2017

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Duvan, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018-01-22.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göra med minst 226 tkr enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1970-02-16 fastigheten Fålhagen 7:23 i Uppsala kommun.

Föreningen har bergvärme.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 3 våningar och 1 flerbostadshus i 4 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.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 160 729 000 kr varav markvärdet motsvarar 76 000 000 kronor och byggnadsvärdet 84 729 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2021 till 1 459 kronor per lägenhet.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-21 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Annika Bergström	Ordförande och Kassör
Göran Carlsson	Vice ordförande
Per-Olof Hårdén	Ledamot
Lars-Göran Ahlinder	Ledamot
Richard Thorngren	Ledamot
Jesper Wikström	Suppleant
Dan Glöde	Suppleant avgick pga flytt 210930

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 st protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Tomas Ericson	Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB	

Valberedning

Johan Birging Hultegård

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 46 358 000 kr. Fastighetslånen är placerade hos Nordea Hypotek AB och Danske Bank. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två så kallade slukhål där hål för bergvärmen har borrats har åtgärdats. Bergvärmeanläggningen har därför i perioder inte kunnat nyttjats och föreningen har då enbart haft fjärrvärme. Ett nytt expansionskärl har installerats till bergvärmeanläggningen.

Hissarna har krävt två större reparationer på grund av att en DUC slutade fungera samt att en hiss har varit för tungt lastad och det tunga lasset dessutom inte var jämt fördelat så hissen hängde snett.

En av föreningens bokningstavlur tillhörande tvättstugan i 16C har ersatts.

I juli besiktigades tak och hängrännor med drönare. Inga åtgärder utöver borttag av diverse skräp och löv behövdes efter besikten.

Ytterbelysningen i entreérna är bytta till miljövänligare och energisnålare modeller.

Målning av dörrarna på sophuset samt källarfönstren i G-huset har utförts.

En besiktning av balkonger har skett, inga åtgärder har behövts.

Häcken mot Vaksalagatan har kompletterats med nya häckplanter och luckring med toppdress av rabatter har utförts.

OVK-besiktning har utförts under hösten med varav 13st lägenheter kommer att behöva ombesiktning på grund av igensatta och ej åtkomliga tilluftsdon, felaktiga köksfläkar (ej kolfilterfläktar) samt ombyggnationer.

Avgiften för bredband har sänkts och hastigheten har höjts till 1000/1000Mbits i och med att ett nytt avtal har tecknats med Tele2 (fd ComHem).

Skalskydd och passersystem i form av låsta grindar till gården med porttelefoner eller så kallade taggläsare har installerats och tagits i drift. Porttelefoner har installerats i alla entreér och taggläsare har installerats vid alla yttre och inre källardörrar.

Nytt avtal har under hösten tecknats med UBC Teknisk förvaltning AB avseende teknisk förvaltning. Avtalet gäller från och med 22-01-01.
Brytskydd har monterats på yttre dörrar till källarna i E-huset samt de två dörrarna till soprummet och bergvärmecentralen.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Föreningen hade vid årsskiftet 171 (170) medlemmar. Under året har 11 (13) överlåtelser skett till ett snittvärde av 33 163 (29 121) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 573	6 292	6 330	6 018
Resultat efter finansiella poster	559	788	-2 672	279
Soliditet (%)	9	8	6	11
Resultat exkl. avskrivningar	2 284	2 503	-958	1 994
Fastighetslån kr/kvm	5 147	5 219	5 291	5 345
Årsavgifter kr/kvm	674	642	634	621
Lån i förhåll. till tax. värde i %	29	29	30	40

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån i förhållande till taxeringsvärde i %.

Föreningens totala lån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 805 153	2 205 367	-721 366	788 141	4 077 295
Disposition av föregående års resultat:		226 000	562 141	-788 141	0
Årets resultat				558 740	558 740
Belopp vid årets utgång	1 805 153	2 431 367	-159 225	558 740	4 636 035

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-159 225
årets vinst	558 740
	399 515
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	500 000
i ny räkning överföres	-100 485
	399 515

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 573 000	6 292 034
Övriga rörelseintäkter	3	619 312	639 193
Summa rörelseintäkter		7 192 312	6 931 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 896 362	-3 392 900
Övriga externa kostnader	5	-368 741	-390 517
Personalkostnader	6	-165 865	-137 323
Avskrivningar		-1 725 682	-1 714 714
Summa rörelsekostnader		-6 156 650	-5 635 454
Rörelseresultat		1 035 662	1 295 773
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 922	-507 632
Summa finansiella poster		-476 922	-507 632
Resultat efter finansiella poster		558 740	788 141
Årets resultat		558 740	788 141

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,		
Byggnader och mark	14, 15	47 705 979	48 109 479
Inventarier, verktyg och installationer	16	3 868	10 918
Summa materiella anläggningstillgångar		47 709 847	48 120 397
Summa anläggningstillgångar		47 709 847	48 120 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	17	3 791 040	3 234 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	312 163	302 440
Summa kortfristiga fordringar		4 103 203	3 536 695
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		688 258	692 536
Summa kassa och bank		688 258	692 536
Summa omsättningstillgångar		4 791 461	4 229 231
SUMMA TILLGÅNGAR		52 501 308	52 349 628

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 805 153	1 805 153
Fond för yttre underhåll		2 431 367	2 205 367
Summa bundet eget kapital		4 236 520	4 010 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-159 225	-721 366
Årets resultat		558 740	788 141
Summa fritt eget kapital		399 515	66 775
Summa eget kapital		4 636 035	4 077 295
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	31 856 000	46 358 000
Summa långfristiga skulder		31 856 000	46 358 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	14 502 000	650 000
Förskott från kunder		2 096	105 301
Leverantörsskulder		503 836	222 200
Skatteskulder		0	15 998
Övriga skulder		0	539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 001 341	920 295
Summa kortfristiga skulder		16 009 273	1 914 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 501 308	52 349 628

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	558 741	788 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 725 682	1 714 714
Förändring skatteskuld/fordran	3 090	3 189

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 287 513 2 506 044

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	104 597	-14 254
Förändring av kortfristiga skulder	258 939	-472 886

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 651 049 2 018 904

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 315 132	0
--	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 315 132 0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-650 000	-650 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-650 000 -650 000

Årets kassaflöde

685 917 1 368 904

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 736 542	2 367 637
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

4 422 459 3 736 541

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 förutom den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.om. 2021 som kortfristiga skulder. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Stambyte	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Bergvärmeanläggning	20 år
Fastighetsförbättring	10-40 år
Ventilationsanläggning	20 år
Elsystem	20 år
Markanläggning	10 år
Inventarier	10 år
Garage/carport	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	6 070 596	5 781 492
P-plats och garage	502 500	503 450
Övriga objekt	15 404	15 192
Hyses- och avgiftsbortfall	-15 500	-8 100
	6 573 000	6 292 034

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Bredband	209 550	217 800
El	392 258	418 611
Övriga intäkter	17 503	2 782
	619 311	639 193

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Reparationer	390 424	249 731
Klottersanering/skadegörelse	0	8 467
Planerat underhåll (samlingsk)	8 125	90 975
Underhåll av gem utrymmen	0	7 125
Underhåll tvättstuga	0	168 814
Underhåll värme	23 710	2 088
Underhåll ventilation	76 500	22 537
Underhåll övrigt	0	47 880
Underhåll hårdgjorda markytor	0	25 550
Underhåll lekyltor	0	20 938
Underhåll av huskropp	18 316	0
OVK-besiktning	61 100	0
Källarlägenhetsprojektet	93 548	0
Planteringar, träd och buskar	30 715	16 246
Nycklar och lås	11 772	36 684
Fastighetsskötsel	331 614	332 175
Trädgårdsskötsel extradeb	20 553	20 065
Städkostnader	148 088	147 843
Snöröjning/sandning	0	3 165
Hisskostnader	31 408	38 422
Besiktningskostnader	-3 438	72 852
Serviceavtal	58 057	51 436
Porttelefon, drift	426	0
Fastighetsel	1 062 367	822 479
Uppvärmning	588 865	334 517
Vatten och avlopp	343 281	298 428
Avfallshantering	159 677	144 701
Försäkringskostnader	139 472	132 441
Självrisker	10 118	0
Bredband och Kabel-TV	279 499	281 215
Teknisk förvaltning	0	1 441
Förbrukningsinventarier	8 969	13 109
Förbrukningsmaterial	3 197	1 577
	3 896 363	3 392 901

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	7 290	7 290
Fastighetsavgift	150 277	147 187
Porto	364	274
Föreningsgemensamma kostnader	4 207	3 100
Revisionsarvode	17 500	16 500
Ekonomisk förvaltning	129 044	126 545
Bankkostnader	4 278	2 888
Juridisk konsultation	14 750	50 601
Uppdatering underhållsplan	12 000	11 875
Övriga förvaltningskostnader	18 024	16 497
Övriga poster	11 007	7 760
	368 741	390 517

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	136 800	111 200
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	5 000
Sociala avgifter	29 065	21 123
	165 865	137 323

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 457 700	9 457 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 457 700	9 457 700
Ingående avskrivningar	-5 058 780	-4 869 626
Årets avskrivningar	-189 154	-189 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 247 934	-5 058 780
Bokfört värde mark	1 709 700	1 709 700
Bokfört värde mark	1 709 700	1 709 700
Utgående redovisat värde	5 919 466	6 108 620
Taxeringsvärden byggnader	84 729 000	84 729 000
Taxeringsvärden mark	76 000 000	76 000 000
	160 729 000	160 729 000

Not 8 Säkerhetsdörrar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 137 821	2 137 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 137 821	2 137 821
Ingående avskrivningar	-855 128	-748 237
Årets avskrivningar	-106 891	-106 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-962 019	-855 128
Utgående redovisat värde	1 175 802	1 282 693

Not 9 Garage/carport

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 609	717 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 609	717 609
Ingående avskrivningar	-681 720	-645 840
Årets avskrivningar	-35 889	-35 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 609	-681 720
Utgående redovisat värde	0	35 889

Not 10 Elsystem

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 325	367 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 325	367 325
Ingående avskrivningar	-146 928	-128 562
Årets avskrivningar	-18 366	-18 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 294	-146 928
Utgående redovisat värde	202 031	220 397

Not 11 Markanläggning

Staket har monterats 2009.
Lekställning och lekplats har anlagts 2012.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 904	573 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 904	573 904
Ingående avskrivningar	-363 994	-342 348
Årets avskrivningar	-21 646	-21 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385 640	-363 994
Utgående redovisat värde	188 264	209 910

Not 12 Ventilationsanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	413 900	413 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 900	413 900
Ingående avskrivningar	-393 205	-372 510
Årets avskrivningar	-20 695	-20 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-413 900	-393 205
Utgående redovisat värde	0	20 695

Not 13 Bergvärmeanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 215 221	1 215 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 215 221	1 215 221
Ingående avskrivningar	-782 618	-721 857
Årets avskrivningar	-60 761	-60 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-843 379	-782 618
Utgående redovisat värde	371 842	432 603

Not 14 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 861 081	19 861 081
Passersystem	1 315 132	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 176 213	19 861 081
Ingående avskrivningar	-10 666 733	-10 064 797
Årets avskrivningar	-612 895	-601 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 279 628	-10 666 733
Utgående redovisat värde	9 896 585	9 194 348

Not 15 Stambyte

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 616 733	32 616 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 616 733	32 616 733
Ingående avskrivningar	-2 012 409	-1 360 074
Årets avskrivningar	-652 335	-652 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 664 744	-2 012 409
Utgående redovisat värde	29 951 989	30 604 324

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 620	143 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 620	143 620
Ingående avskrivningar	-132 702	-125 652
Årets avskrivningar	-7 050	-7 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 752	-132 702
Utgående redovisat värde	3 868	10 918

Not 17 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	37 957	45 591
Avräkningskonto förvaltare	3 734 202	3 044 008
Skattefordran	18 411	37 499
Övrig kortfristig fordran	471	107 157
	3 791 041	3 234 255

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV/Bredbandskostnad	69 333	69 969
Ekonomisk Förvaltning	33 543	32 261
Fastighetsförsäkring	147 693	139 472
Avfallshantering	14 568	16 666
Vatten	29 199	27 029
Mätdata	5 579	5 579
Service avtal	12 248	11 464
	312 163	302 440

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea nr 3978 88 24080	1,41	2022-01-19	14 012 000	14 172 000
Danske Bank 1397-01-70990	1,01	2023-05-31	9 565 000	9 665 000
Danske Bank 1235-01-18789	0,79	2024-02-28	13 246 000	13 536 000
Danske Bank 1302-01-12524	0,77	2025-12-30	9 535 000	9 635 000
			46 358 000	47 008 000

Kortfristig del av långfristig skuld	14 502 000	650 000
--------------------------------------	------------	---------

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: 13 852 000 kr

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	34 384	34 633
Styrelsearvoden	59 200	53 900
Sociala avgifter	13 657	10 985
Revision	17 000	16 500
Fastighetsel	171 737	107 617
Fjärrvärme	87 901	49 111
Reparationer	16 243	8 170
Förutbetalda avgifter och hyror	588 907	613 834
Städavgift	12 313	12 313
Avfall	0	1 971
Trädgårdsskötsel extradebiteringar	0	8 095
Snöröjning/sandning	0	3 166
	1 001 342	920 295

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 452 000	52 452 000
	52 452 000	52 452 000

Uppsala den

Annika Bergström
Ordförande

Per-Olof Hårdén

Göran Carlsson

Richard Thorngren

Lars-Göran Ahlinder

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Duvan.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-09 16:39:38

Dokumentet är undertecknat av:

 PER-OLOF HÅRDÉN (19381108XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-05 15:45:02
 LARS-GÖRAN AHLINDER (19530122XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-30 16:13:51
 GÖRAN CARLSSON (19540424XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-30 13:59:04
 RICHARD THORNGREN (19690910XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-02 14:03:51
 Annika Magdalena Bergström (19600218XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-30 13:57:24
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2022-04-09 16:39:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Duvan.pdf (271074 byte)

58777CC76B937CA35908B41DB50BE1A5078A025DA2F59A6C82A0338F80480345518C2F401ECE096C92B3
2F55DFD8A31922C0B4134E87B4ADE01E260D8B55C5E5

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

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

 **summera** support

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-09 16:40:47

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2022-04-09 16:40:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (358407 byte)

9AC3427277299118243DF901C017073FE3359297E6D3AE0A2EA62BFCB08B22CB59E643A0F34DE66311BF
026C92F4CB89F4970C6B19C0E8CE3806727F3BCDB608

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

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

 summera support