



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Duvan i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Duvan i Värnamo

Org nr 728000-1020

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01–2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1966 på fastigheten Duvan 15 och 16 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ouchterlonygatan 3 samt Lagmansgatan 12 A, B, C och 14 A B, C i Värnamo.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12	st	1	Rok	546,0	m ²
		10	st	2	Rok	582,5	m ²
		42	st	3	Rok	3 424,0	m ²
		2	st	5	Rok	266,0	m ²
		66	st			4 818,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	4	st			45,0	m ²
	Garage	30	st				
		34	st			45,0	m ²
Totalt		100	st			4 863,5	m ²



HSB – där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Stambyte
- Skärmtak med belysning vid garage
- Plåtbeklädnad av vägg vid spolningsplats
- Installation av 2 torkskåp och 2 torktumlare
- Belysning i trapphus samt källare
- Nedtagning av träd samt borttag av stubbar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- En större upprustning av gården
- Målning av samtliga tvättstugor
- Målning av källargången på Lagmansgatan 14

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Installation av digitalt bokningssystem för tvättstugorna
- Byte av balkongdörrar samt fönsterparti mot balkong
- OVK-besiktning
- Översyn av taken för att se över eventuella underhållsåtgärder

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån vid behov.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 593 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 så har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 350 000 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr/år vilket ger en amorteringstakt på ca 28 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsskötsselavtal, HSB Förvaltning
- Städning trapphus, Städdax
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Digital-TV, bredband & IP-telefoni, Com Hem

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-18. På stämman deltog 34 (41) medlemmar. Styrelsen valde att lägga stämman senare än sista juni, enligt stadgar, pga rådande Covid-19 pandemi. Detta för att så många medlemmar som möjligt förhoppningsvis skulle kunna delta.

Föreningen hade vid årets slut 90 (86) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 9 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sivert Karlsson	ordförande
Johanna Andreasson	vice ordförande
Vanja Nyberg	sekreterare
Dan Stenberg	ledamot
Kautto Ali	ledamot
Lena Westberg	ledamot
Anders Friberg	ledamot, utsedd av HSB Göta
Marianne Holm	suppleant
Arne Westberg	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sivert Karlsson, Johanna Andreasson och Dan Stenberg samt suppleanten Arne Westberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sivert Karlsson, Dan Stenberg, Vanja Nyberg och Ali Kautto två i förening.

Vicevärd har varit Dan Stenberg.

Revisor har varit Nickas Sjögren med Amanda Sonestedt som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Sivert Karlsson med Johanna Andreasson som suppleant.

Valberedning har varit, Monika Hallberg (sammankallande) och Ing-Britt Larsson.





HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 115	3 030	2 963	2 947	2 949
Res. efter finansiella poster, tkr	58	620	304	490	474
Soliditet, %	54	53	50	49	47
Balansomslutning, tkr	20 575	20 816	20 593	20 503	20 235
Eget kapital, tkr	11 063	11 005	10 385	10 081	9 591
Taxeringsvärde, tkr	41 500	41 500	33 887	33 887	33 887
- varav byggnad, tkr	30 030	30 030	24 828	24 828	24 828
Underhållsfond tkr	8 253	8 506	8 369	7 886	7 441
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	593	593	579	578	578
Bankskuld kr/m ²	1 733	1 795	1 857	1 920	1 982
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	20	21	26	27	28
Räntekostnader kr/m ²	30	30	31	32	33

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	499 515	257 170	8 506 314	1 121 904	619 931
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				619 931	-619 931
				1 741 835	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			173 000	-173 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-426 777	426 777	
Årets resultat					57 977
Belopp vid årets slut	499 515	257 170	8 252 537	1 995 612	57 977

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 995 612
Årets resultat	57 977
Till stämmans förfogande	2 053 588

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 053 588
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 252 537 kr.

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

[Signature]

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 114 802	3 029 533
Summa rörelsens intäkter		3 114 802	3 029 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 830 877	-1 642 087
Periodiskt underhåll		-426 777	-22 394
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 800	-34 438
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 529	-114 848
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-457 562	-457 562
Summa rörelsens kostnader		-2 919 545	-2 271 328
Rörelseresultat		195 257	758 205
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 508	8 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 789	-146 374
Summa finansiella poster		-137 281	-138 274
Årets resultat		57 977	619 931

EP

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	15 464 626	15 891 053
Mark			542 000	542 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	72 345	103 480
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	102 732	0
			<u>16 181 703</u>	<u>16 536 533</u>

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek.för.			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

16 182 203 16 537 033**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			357	-2 899
Avräkningskonto HSB Göta			2 451 624	2 385 006
Övriga fordringar		Not 9	45 375	48 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	1 832	1 838
			<u>2 499 188</u>	<u>2 437 752</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	1 500 000	1 500 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Swedbank			393 483	346 429
			<u>393 483</u>	<u>346 429</u>

Summa omsättningstillgångar

4 392 672 4 279 181**Summa tillgångar****20 574 874** **20 816 214**

✍

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	499 515	499 515
Upplåtelseavgifter	257 170	257 170
Fond för yttre underhåll	8 252 537	8 506 314
	<u>9 009 222</u>	<u>9 262 999</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 995 612	1 121 904
Årets resultat	57 977	619 931
	<u>2 053 588</u>	<u>1 741 834</u>

Summa eget kapital	<u>11 062 810</u>	<u>11 004 833</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 050 000	8 350 000
	<u>4 050 000</u>	<u>8 350 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 300 000	300 000
Leverantörsskulder	187 108	141 992
Fond för inre underhåll	681 314	717 207
Övriga skulder	Not 13 6 308	16 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 287 334	285 715
	<u>5 462 064</u>	<u>1 461 380</u>

Summa skulder	<u>9 512 064</u>	<u>9 811 380</u>
---------------	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder**20 574 874 20 816 214**

Noter

**2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Ombyggnader	2,0
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

**2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 856 564	2 856 564
	Hyror	110 827	112 095
	Elintäkter	139 853	175 319
	Övriga intäkter	143 086	20 807
	Bruttoomsättning	3 250 330	3 164 785
	Hysesbortfall	-528	-252
	Avsatt till inre fond	-135 000	-135 000
		3 114 802	3 029 533
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	428 643	370 126
	Reparationer	60 982	21 510
	El	206 163	229 693
	Uppvärmning	430 358	457 193
	Vatten	191 870	190 781
	Sophämtning	54 021	52 592
	Kabel-TV, internet	167 426	44 938
	Övriga avgifter	47 895	38 614
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 314	91 884
	Förvaltningsarvoden	124 305	120 564
	Övriga driftskostnader	23 900	24 191
		1 830 877	1 642 087
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 500	9 138
	Medlemsavgifter	25 300	25 300
		34 800	34 438

SP

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning. Anställningen avslutades 2020-06-30.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	28 000	26 000
	Vicevärdsarvode	13 800	13 800
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	0	875
	Sociala kostnader	5 596	9 138
		<u>49 896</u>	<u>52 313</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	104 896	55 838
	Sociala kostnader	14 737	6 697
		<u>119 633</u>	<u>62 535</u>
	Totalt	<u>169 529</u>	<u>114 848</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	426 427	426 427
	Inventarier	31 135	31 135
		<u>457 562</u>	<u>457 562</u>

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 062 562	21 062 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 062 562	21 062 562
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 171 510	-4 745 083
Årets avskrivningar	-426 427	-426 427
Utgående avskrivningar	-5 597 937	-5 171 510
Utgående bokfört värde	15 464 626	15 891 053
Taxeringsvärde för Duvan 15 m.fl.		
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Byggnad - lokaler	30 000	30 000
	30 030 000	30 030 000
Mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	70 000	70 000
	11 470 000	11 470 000
Taxeringsvärde totalt	41 500 000	41 500 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	346 517	296 142
Årets investeringar	0	50 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 517	346 517
Ingående avskrivningar	-243 037	-211 902
Årets avskrivningar	-31 135	-31 135
Utgående avskrivningar	-274 172	-243 037
Bokfört värde	72 345	103 480
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	102 732	0
Utgående anskaffningsvärde	102 732	0
Pågående nyanläggning avser fönsterbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 2,8 miljoner kr och beräknas färdig 2021		
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	31 519	34 951
Skattekonto	13 856	13 856
	45 375	48 807
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter	1 832	1 838
	1 832	1 838

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-03-04	2021-06-04	3 mån	0,30%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-06-04	6 mån	0,40%	1 000 000
					1 500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2855279879	1,31%	2021-08-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2855624264	2,13%	2022-10-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2856253998	0,99%	2022-08-11	350 000	300 000
				8 350 000	4 300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 050 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 850 000

Kortfristig del av långfristig skuld **4 300 000** **300 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	12 000 000	12 000 000
Varav obelånade	0	0

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	9 492	10 144
Arbetsgivaravgifter	5 957	6 322
Mervärdesskatt	-10 341	0
Övriga kortfristiga skulder	1 200	0
	6 308	16 466

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 198	10 871
Övriga upplupna kostnader	0	12 570
Förutbetalda hyror och avgifter	277 136	262 274
	287 334	285 715

Noter

2020-12-31

2019-12-31

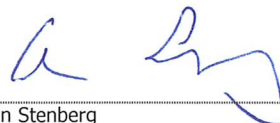
Värnamo 29/3 2021



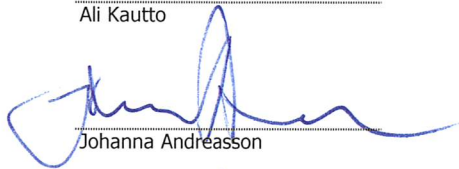
Ali Kautto



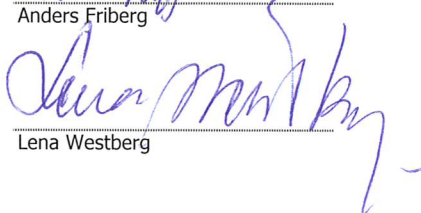
Anders Friberg



Dan Stenberg



Johanna Andreasson



Lena Westberg

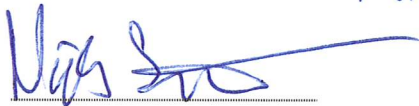


Sivert Karlsson



Vanja Nyberg

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 01 avgivits beträffande denna årsredovisning



Niclas Sjögren
Av föreningen vald revisor



Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Duvan i Värnamo, org.nr. 728000–1020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Duvan i Värnamo för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Duvan i Värnamo för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

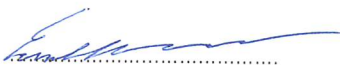
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

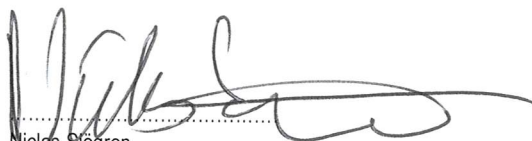
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Värnamo den 29/3 2021


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
1/4 2021


Niclas Sjögren
Av föreningen vald revisor