



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Duvan i Värnamo



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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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 omföring 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.

TOMTRÄTT

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

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

2018-01-01-2018-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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
		30	st				
		34	st			45,0	m ²
Garage							
Totalt		100	st			4 863,5	m ²

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

- Byte av utvändig dagvattenledning
- Stambyte
- Tvättning och behandling av fasad mot innergården
- Kompletterande liggande plattor på balkongsidor, Lagmansgatan 12
- Skärmtak med belysning vid garage
- Plåtbeklädning av vägg vid spolningsplats

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byggt nya förråd
- Belysning i trapphus samt källare
- Installation av 2 torkskåp
- Uppsättning av nya P-skyltar

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

- Målningsarbeten
- 2 nya torktumlare
- Yttre arbeten

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 579 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 så har man beslutat att höja årsavgifterna med 2,5 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 950 000 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr/år vilket ger en amorteringstakt på ca 30 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
- Fastighetsskötselavtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07. På stämman deltog 38 (40) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 84 (86) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Henrik Larsson	ordförande
Johanna Andreasson	vice ordförande
Vanja Nyberg	sekreterare
Dan Stenberg	ledamot
Kautto Ali	ledamot
Lena Westberg	ledamot
Anders Friberg	HSB ledamot
Marianne Holm	suppleant
Arne Westberg	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Henrik Larsson, Dan Stenberg, Vanja Nyberg samt Kurt Nilsson (extern firmatecknare), två i förening.

Vicevärd har varit Kurt Nilsson.

Revisor har varit Börje Blomgren med Sivert Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit, Sivert Karlsson (sammankallande) och Ing-Britt Larsson.

cl

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 963	2 947	2 949	2 942	2 763
Res. efter finansiella poster, tkr	304	490	474	441	613
Soliditet, %	50	49	47	45	47
Balansomslutning, tkr	20 593	20 503	20 235	20 075	18 508
Eget kapital, tkr	10 385	10 081	9 591	9 118	8 677
Taxeringsvärde, tkr	33 887	33 887	33 887	30 074	30 074
- varav byggnad, tkr	24 828	24 828	24 828	22 229	22 229
Underhållsfond tkr	8 369	7 886	7 441	6 965	6 621
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	579	578	578	578	546
Bankskuld kr/m ²	1 857	1 920	1 982	2 044	1 660
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	26	27	28	33	27
Räntekostnader kr/m ²	31	32	33	35	4

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	499 515	257 170	7 866 440	968 146	489 554
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			343 137	146 417	-489 554
			8 209 577	1 114 563	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			425 000	-425 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-265 869	265 869	
Årets resultat					304 077
Belopp vid årets slut	499 515	257 170	8 368 708	955 432	304 077

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 114 563
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-425 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	265 869
Årets resultat	304 077
Till stämmans förfogande	1 259 510

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 259 510
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 368 708 kr.

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 963 175	2 946 743
Summa rörelsens intäkter		2 963 175	2 946 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 619 894	-1 636 165
Periodiskt underhåll	Not 3	-265 869	-81 863
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 300	-34 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-142 331	-114 813
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-464 752	-443 693
Summa rörelsens kostnader		-2 518 146	-2 310 734
Rörelseresultat		445 029	636 009
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 613	6 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 565	-152 889
Summa finansiella poster		-140 952	-146 455
Årets resultat		304 077	489 554

cd

Balansräkning

2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	16 317 479	16 743 906
Mark		542 000	542 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	84 240	17 265
		<u>16 943 719</u>	<u>17 303 171</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>16 944 219</u>	<u>17 303 671</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 394
Avräkningskonto HSB Göta		1 159 338	767 015
Övriga fordringar	Not 9	51 577	52 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	140 888	131 901
		<u>1 351 803</u>	<u>953 287</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	2 000 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	296 601	246 316
		<u>296 601</u>	<u>246 316</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>3 648 404</u>	<u>3 199 603</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

20 592 623 20 503 275

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

499 515

499 515

Upplåtelseavgifter

257 170

257 170

Fond för yttre underhåll

8 368 708

7 866 440

9 125 393

8 623 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

955 432

968 146

Årets resultat

304 077

489 554

1 259 510

1 457 700

Summa eget kapital

10 384 903

10 080 825

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

8 650 000

8 950 000

8 650 000

8 950 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

300 000

300 000

Leverantörsskulder

340 564

204 739

Skatteskulder

0

526

Fond för inre underhåll

636 681

559 463

Övriga skulder

Not 14

16 068

22 322

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

264 408

385 399

1 557 720

1 472 449

Summa skulder

10 207 720

10 422 449

Summa eget kapital och skulder**20 592 623****20 503 275**

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31**

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 anskaffningsvärdet 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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31**

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	2 790 653	2 783 083
	Hyor	109 684	103 319
	Elintäkter	172 447	171 948
	Övriga intäkter	25 391	23 685
	Bruttoomsättning	3 098 175	3 082 035
	Hysesbortfall	0	-293
	Avsatt till inre fond	-135 000	-135 000
		2 963 175	2 946 743

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	353 581	355 523
	Reparationer	29 368	61 148
	El	224 649	236 243
	Uppvärmning	473 967	458 148
	Vatten	179 826	176 037
	Sophämtning	56 685	52 304
	Kabel-TV, internet	33 744	33 729
	Övriga avgifter	32 418	29 910
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 112	87 660
	Förvaltningsarvoden	115 947	112 959
	Övriga driftskostnader	30 597	32 504
		1 619 894	1 636 165

Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	265 869	81 863
		265 869	81 863

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	0	8 900
	Medlemsavgifter	25 300	25 300
		25 300	34 200

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 000	24 000
Vicevärdsarvode	13 800	13 800
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	23 383	5 813
Sociala kostnader	12 513	8 650
	<u>75 696</u>	<u>54 263</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	55 838	44 079
Sociala kostnader	10 798	16 472
	<u>66 636</u>	<u>60 551</u>
Totalt	<u>142 331</u>	<u>114 813</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	426 427	426 427
Inventarier	38 325	17 266
	<u>464 752</u>	<u>443 693</u>

cl

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7 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	-4 318 656	-3 892 229			
Årets avskrivningar	-426 427	-426 427			
Utgående avskrivningar	-4 745 083	-4 318 656			
Utgående bokfört värde	16 317 479	16 743 906			
Taxeringsvärde för Duvan 15 mfl.					
Byggnad - bostäder	24 800 000	24 800 000			
Byggnad - lokaler	28 000	28 000			
	24 828 000	24 828 000			
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000			
Mark - lokaler	59 000	59 000			
	9 059 000	9 059 000			
Taxeringsvärde totalt	33 887 000	33 887 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	190 842	190 842			
Årets investeringar	105 300	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 142	190 842			
Ingående avskrivningar	-173 577	-156 311			
Årets avskrivningar	-38 325	-17 266			
Utgående avskrivningar	-211 902	-173 577			
Bokfört värde	84 240	17 265			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	37 721	39 125			
Skattekonto	13 856	13 852			
	51 577	52 977			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	136 778	130 276			
Upplupna intäkter	4 110	1 625			
	140 888	131 901			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-09-03	2019-03-01	6 mån	0,40%	1 000 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-12-03	2019-06-03	6 mån	0,40%	1 000 000
					2 000 000
Not 12 Kassa och bank					
SBAB				29 499	29 392
Swedbank				267 101	216 924
				296 601	246 316

ca

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2855279879	1,31%	2021-08-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2855624264	2,13%	2022-10-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2856253998	1,03%	2019-08-23	950 000	300 000
				8 950 000	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 650 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				300 000	300 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				12 000 000	12 000 000
Varav obelånade				0	0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	8 565	11 881
Arbetsgivaravgifter	7 503	10 441
	16 068	22 322

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 187	11 479
Övriga upplupna kostnader	15 340	106 849
Förutbetalda hyror och avgifter	237 881	267 071
	264 408	385 399

cd



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Duvan i Värnamo, 728000-1020

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Värnamo 9/4 2019

Anders Friberg

Dan Stenberg

Henrik Larsson

Johanna Andreasson

Kautto Ali

Lena Westberg

Vanja Nyberg

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Börje Blomgren
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

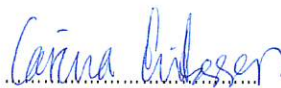
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Värnamo den 26/4 2019



Carina Eriksson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Börje Blomgren

Av föreningen vald revisor