







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Duvan i Kinna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna med säte i Mark org.nr. 765000-0537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mark kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Duvan 2		1962 och 1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
29	förråd	295
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 524
5	lokaler (hyresrätt)	449
22	p-platser	0
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	437
13	garageplatser	211
Totalt 147 objekt		**5 916**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 39 st 2 rok, 21 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tony Ragnarsson	Ordförande	2017-05-16
Per Olof Sikström	Ledamot	2021-09-19
Anders Karl-Erik Dalbrekt	Ledamot utsedd av HSB MG	2019-07-10
Kirsti Peltonen	Sekreterare	2016-05-23
Thilda Persson	Ledamot	2020-06-03
Marcus Ragnarsson	Vice ordförande	2020-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Ragnarsson, Thilda Persson och Marcus Ragnarsson.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tony Ragnarsson, Kirsti Peltonen, Thilda Persson och Marcus Ragnarsson.

Revisorer har varit: Urban Andreasson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +18%.

För 2026 är årsavgiften oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Fönsterbyte Duvgatan 4
2018	Renovering loftgångar
2018	Nytt garage och carport
2018-2019	Renovering & inglasning av balkonger
2020	Installation av laddstolpar
2020	Renovering av fasader
2021	Byte källardörrar
2021-2022	Fönsterbyte och renovering av tak
2023	Renovering av franska balkonger
2024	Renovering av tak på carport
2024	Ny belysning källare
2025	Installation Ecoguard rumsgivare och ny cirkulationspump
2025	Målningsarbeten i källare, ny torkrumsavfuktare och OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Termostater & värmesystem
2026	Underhåll av räcken i källare
2026	Byte av kantsten och målning av pergola

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	326	237	112	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 628	2 663	2 698	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 134	3 176	3 217	3 574	3 620
Räntekänslighet, %	3	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	199	170	158	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	931	788	718	684	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	83	82	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 383	4 729	4 335	3 882	3 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	604	283	-963	-273	-22
Soliditet, %	20	17	16	19	20

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från och med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften .

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	242 150	0	0	242 150
Underhållsfond, kr	2 667 026	0	4 746	2 671 771
S:a bundet eget kapital, kr	**2 909 176**	**0**	**4 746**	**2 913 921**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	270 206	282 731	-4 746	548 191
Årets resultat, kr	282 731	-282 731	603 753	603 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**552 937**	**0**	**599 007**	**1 151 944**
S:a eget kapital, kr	**3 462 113**	**0**	**603 753**	**4 065 865**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 633 000 kr samt ianspråktagande skett med 628 254 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	552 936
Årets resultat, kr	603 753
Reservation till underhållsfond, kr	-633 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	628 254
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 151 943**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 151 943**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 383 285	4 729 425
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**5 383 285**	**4 729 425**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 554 149	-2 297 180
Underhåll enligt plan		-628 254	-234 195
Övriga externa kostnader	Not 4	-257 298	-417 951
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-139 840	-149 198
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-695 715	-695 715
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-4 275 256**	**-3 794 239**
RÖRELSERESULTAT		**1 108 029**	**935 186**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 308	15 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 649	-668 183
Övriga finansiella poster		-1 935	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-504 276**	**-652 456**
ÅRETS RESULTAT		**603 753**	**282 731**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	17 880 289	18 576 004
Summa materiella anläggningstillgångar		17 880 289	18 576 004
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**17 880 789**	**18 576 504**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		49 082	202 001
Kundfordringar		0	-189 053
Avräkningskonto HSB		1 588 634	898 698
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	47 992	33 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	338 924	324 557
Summa kortfristiga fordringar		2 024 632	1 269 393
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	400 000
Kassa och bank			
Bank	Not 12	38 676	22 031
Summa kassa och bank		38 676	22 031
Summa omsättningstillgångar		**2 863 309**	**1 691 424**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 744 097**	**20 267 928**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 150	242 150
Fond för yttre underhåll		2 671 771	2 667 026
Summa bundet eget kapital		2 913 921	2 909 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		548 191	270 206
Årets resultat		603 753	282 731
Summa fritt eget kapital		1 151 943	552 936
Summa eget kapital		**4 065 865**	**3 462 112**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 201 500	4 895 900
Summa långfristiga skulder		10 201 500	4 895 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 342 800	10 857 658
Medlemmarnas inre fond	Not 14	87 680	87 680
Leverantörsskulder		459 532	280 550
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 423	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	62 965	66 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	522 333	617 619
Summa kortfristiga skulder		6 476 733	11 909 916
Summa skulder		**16 678 233**	**16 805 816**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 744 097**	**20 267 928**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 108 029	935 186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	695 715	695 715
	1 803 744	1 630 901
Erhållen ränta	15 494	15 727
Erlagd ränta	-520 739	-668 223
Övriga poster	-1 935	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 296 563	978 406
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 489	-32 090
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	81 765	255 423
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 315 840**	**1 201 738**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-209 258	-205 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-209 258**	**-205 400**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 106 582**	**996 338**
Likvida medel vid årets början	1 320 729	320 575
Likvida medel vid årets slut	2 427 310	1 320 729
	1 106 582	**1 000 154**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	427 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	4 441 332	3 772 392
	Årsavgifter lokaler	160 152	135 720
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-216 152	-50 808
	Årsavgift övrigt	230 700	0
	Hyresintäkt lokaler	472 772	202 572
	Hyresintäkt garage och bilplatser	96 448	97 435
	Hyresintäkt övrigt	33 436	251 696
	Hyresrabatter	-5 000	0
	Konsumtionsavgift vatten	6 000	6 000
	Konsumtionsavgift el	34 081	34 932
	Övriga intäkter i verksamheten	8 804	42 700
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	10 584	14 280
	Övriga primära intäkter och ersättningar	110 128	222 506
		5 383 285	**4 729 425**

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv. Balkongtillägg debiteras separat

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-222 426	-211 870
	El	-235 966	-157 111
	Uppvärmning	-627 007	-610 652
	Vatten	-316 229	-240 078
	Renhållning	-127 934	-112 173
	TV, bredband, iptelefoni	-58 437	-51 672
	Förvaltningskostnader	-697 056	-657 614
	Försäkringar	-96 685	-75 736
	Fastighetsskatt	-129 430	-124 030
	Övriga driftskostnader	-42 980	-56 244
		-2 554 149	**-2 297 180**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 400	-14 600
	Övriga förvaltningskostnader	-190 859	-182 790
	Förbrukningsinventarier	-13 518	-2 608
	Medlemsavgifter HSB	-37 521	-28 900
	Kundförluster m m	0	-189 053
		-257 298	**-417 951**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-75 550	-77 600
	Löner för anställda	0	-4 370
	Vicevärdsarvode	-29 940	-20 520
	Övriga arvoden	-11 660	-8 645
	Revisionsarvode	-2 940	-2 900
	Sociala avgifter	-19 750	-35 163
		-139 840	**-149 198**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-675 626	-675 626
	Markanläggningar	-20 089	-20 089
		-695 715	**-695 715**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 347 517	29 347 517
Ingående anskaffningsvärde mark	63 585	63 585
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	408 788	408 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 819 890**	**29 819 890**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 122 652	-10 447 026
Årets avskrivningar byggnader	-675 626	-675 626
Ingående avskrivningar markanläggningar	-121 235	-101 146
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 089	-20 089
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-11 939 602**	**-11 243 887**
Utgående redovisat värde	**17 880 289**	**18 576 004**
Redovisade värden byggnader	17 549 240	18 224 866
Redovisade värden mark	63 585	63 585
Redovisade värden markanläggningar	267 464	287 553

Fastighetsbeteckning: Duvan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	27 000 000	9 400 000	36 400 000	34 200 000
Lokaler		1 388 000	635 000	2 023 000	2 143 000
		28 388 000	**10 035 000**	**38 423 000**	**36 343 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 640 000	16 640 000
Summa ställda säkerheter	**16 640 000**	**16 640 000**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	40 025	29 213
Övrig skattefordran	0	3 977
Övriga kortfristiga fordringar	7 967	0
	47 992	**33 190**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 814	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 110	324 557
	338 924	**324 557**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-03	400 000	400 000
Placering HSB 6 mån	2,30%	2026-06-06	400 000	0
			800 000	**400 000**

Not 12 BANK

Sparbanken Sjuhärad	38 676	22 031
	38 676	**22 031**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2025-12-31 Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjuhärad AB	2,97%	2027-07-30	5 916 500	63 000
Föreningssparb Sjuhärad AB	2,97%	2027-07-30	4 396 000	48 000
Föreningssparb Sjuhärad AB	2,93%	2026-07-30	5 231 800	98 400
			15 544 300	**209 400**

	2024-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**10 201 500**
Nästa års amortering av långfristig skuld	111 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 231 800
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**5 342 800**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	837 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 497 300
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	87 680	87 680
	87 680	**87 680**

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

	2025-12-31	2024-12-31
Årets beräknade skatteskuld	1 423	0
	1 423	**0**

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdeskatt	0	66 409
Personalens källskatt	31 029	0
Arbetsgivaravgifter	29 104	0
Övriga kortfristiga skulder	2 832	0
	62 965	**66 409**

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-544	-454
Förutbetalda årsavgifter och hyror	409 037	350 007
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 840	268 066
	522 333	**617 619**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-30
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Kinna

Anders Karl-Erik Dalbrekt
Kirsti Peltonen
Marcus Ragnarsson

Per Olof Sikström
Thilda Persson
Tony Ragnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Urban Andreasson
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna, org.nr. 765000-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 Bostadsrättsförening Duvan i Kinna för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed 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.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Andreasson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tony Ragnarsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:13:20

Anders Karl-Erik Dalbrekt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:36:32

Kirsti Peltonen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:14:21

Per Olof Sikström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:15:43

Thilda Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:23:36

Marcus Ragnarsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 14:01:11

Urban Andreasson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:17:14

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:27:30

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Urban Andreasson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:22:14

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:27:09

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.