



# Årsredovisning 2023



**Brf Duvan**

**Org nr 717600-2017**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Duvan, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 januari 2018.

#### Föreningens fastighet

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

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

#### Lägenhetsfördelning:

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Fastighetstaxering

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

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Förening har avtal med UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB gällande teknisk förvaltning.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter	Annika Bergström Richard Thorngren Samira Elmesjö Amanda Nordberg Axel Bolin	Ordförande
Suppleanter	Jenny Andersson Katarina Hagström	Avgått

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

### Revisor

Tomas Ericson  
BOREV Revision AB

Auktoriserad revisor

### Valberedning

Styrelsen

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara tre prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

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

### Ekonomisk plan

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

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Årsavgifter

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

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2023 till 1 589 (1 519) kronor per lägenhet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har fortsatt det påbörjade arbetet med att undersöka hur föreningen kan energioptimera, minska el- och värmekostnaderna. Arbetet med detta fortsätter under 2024.

Förhandlingar med banker har skett för att erhålla hög ränta på föreningens kapital samt låg ränta för de två lån som ska omsättas under första halvåret 2024.

Arbete med upphandling av OVK-besiktning, rengöring av frånluftskanaler, brandskyddsöversyn, ny häck utefter Vaksalagatan samt lekplatsbesiktning. Detta kommer att ske under 2024.

Rengöring av värmeväxlare samt installation av nytt filter till den har skett i sept okt.

Utbyte samt asbestsanering av åtta stycken mjukfogar på föreningens tre fastigheter har utförts under hösten.

Det har varit stora kostnader för reparationer av hissarna under året. På grund av att två av hissarnas datorer har behövts bytas ut. Upphandling har skett för utbyte av de hissar vars datorer inte är utbytta.

Slukhållet vid ett av bergvärmehålen har åtgärdats.

Rengöring av fastigheterna och lekplats från utvändigt mögel har utförts.

Föreningens stadgar har kompletterats och ändrats så de uppfyller de krav som bostadsrätts-lagen kräver. På årsstämma samt extra stämma under år 2024 kommer dessa att behandlas.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	169	171
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-15</u>	<u>-19</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	171	169

Under året har 11 (17) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	7 362	7 264	7 192	6 931
Resultat efter finansiella poster	120	452	559	788
Soliditet (%)	10	10	9	8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	759	748	741	700
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 892	4 964	5 147	5 219
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 892	4 964	5 147	5 219
Sparande per kvm (kr/kvm)	257	300	274	322
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	199	225	221	162
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	93	93	92

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

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm

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

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm

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

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 745 000	60 153	2 931 367	-100 485	452 343	<b>5 088 378</b>
Disposition av föregående års resultat:			35 245	417 098	-452 343	<b>0</b>
Årets resultat					119 817	<b>119 817</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 745 000</b>	<b>60 153</b>	<b>2 966 612</b>	<b>316 613</b>	<b>119 817</b>	<b>5 208 195</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	316 613
årets vinst	119 817
	<b>436 430</b>

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	500 000
ianspråktagande av medel för yttre underhåll	-710 000
i ny räkning överföres	646 430
	<b>436 430</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 361 945	7 263 893
Övriga rörelseintäkter	3	342 963	9 282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 704 908</b>	<b>7 273 175</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 235 917	-4 014 178
Övriga externa kostnader	5	-474 863	-430 837
Personalkostnader	6	-188 107	-172 596
Avskrivningar	12	-1 782 602	-1 786 470
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 681 489</b>	<b>-6 404 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 023 419</b>	<b>869 094</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 851	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-957 453	-416 816
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-903 602</b>	<b>-416 751</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 817</b>	<b>452 343</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 817</b>	<b>452 343</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15		
Byggnader och mark		43 099 628	44 750 717
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 041 147	1 172 660
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 140 775</b>	<b>45 923 377</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 140 775</b>	<b>45 923 377</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 707	3 600
Övriga fordringar	17	2 265 726	4 442 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	482 004	202 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 751 437</b>	<b>4 648 281</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 923 244	689 647
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 923 244</b>	<b>689 647</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 674 681</b>	<b>5 337 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 815 456</b>	<b>51 261 305</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 805 153	1 805 153
Fond för yttre underhåll		2 966 612	2 931 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 771 765</b>	<b>4 736 520</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		316 613	-100 485
Årets resultat		119 817	452 343
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>436 430</b>	<b>351 858</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 208 195</b>	<b>5 088 378</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	9 235 000	22 001 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 235 000</b>	<b>22 001 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	34 823 000	22 707 000
Leverantörsskulder		486 961	434 626
Övriga skulder		0	1 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 062 300	1 028 434
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 372 261</b>	<b>24 171 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 815 456</b>	<b>51 261 305</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		119 817	452 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 782 602	1 786 470
Förändring skatteskuld/fordran		7 700	9 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 910 119</b>	<b>2 248 336</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-633 392	74 719
Förändring av kortfristiga skulder		86 714	-44 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 363 441</b>	<b>2 278 329</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-650 000	-1 650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-650 000</b>	<b>-1 650 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>713 441</b>	<b>628 329</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 050 788	4 422 459
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 764 229</b>	<b>5 050 788</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	6 070 569	6 070 596
Bredband*	184 800	184 800
El*	583 136	479 998
P-plats och garage	490 307	508 498
Avgift andrahandsupplåtelse*	15 622	12 604
Betalningspåminnelse*	2 988	545
Övriga objekt	13 895	14 898
Övriga intäkter*	627	1 754
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-9 800
	<b>7 361 944</b>	<b>7 263 893</b>

\*År 2022 ingick dessa poster under övriga rörelseintäkter

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	297 771	0
Övriga intäkter	45 192	9 282
	<b>342 963</b>	<b>9 282</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	293 016	164 857
Klottersanering/skadegörelse	30 375	0
Planerat underhåll (samlingsk)	184 928	156 500
Underhåll planteringar, träd och buskar	0	78 796
Underhåll tvättstuga	0	4 551
Underhåll värme	125 410	5 396
Underhåll ventilation	45 954	84 302
Underhåll hissar	31 856	0
Underhåll markytor	0	22 750
Underhåll lektyor	0	8 688
Underhåll av huskropp	0	79 250
Underhåll VA	12 294	0
Underhåll el	5 833	0
Underhåll av garageportar	303 030	0
OVK-besiktning	0	24 522
Nycklar och lås	15 130	27 578
Fastighetskötsel	393 964	377 328
Städkostnader	154 393	147 754
Snöröjning/sandning	24 289	12 594
Hisskostnader	51 291	41 534
Besiktningkostnader	5 890	23 273
Serviceavtal	96 290	80 888
Porttelefon, drift	2 772	2 685
Fastighetsel	690 679	1 064 403
Uppvärmning	816 218	636 158
Vatten och avlopp	282 806	321 879
Avfallshantering	216 204	197 454
Försäkringskostnader	135 752	147 693
Bredband och Kabel-TV	277 492	277 346
Myndighetskrav	0	3 810
Trivselåtgärder	7 500	4 988
Förbrukningsinventarier	22 547	14 898
Förbrukningsmaterial	10 004	2 303
	<b>4 235 917</b>	<b>4 014 178</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	174 790	167 090
Porto	300	0
Föreningsgemensamma kostnader	26 586	5 212
Revisionsarvode	19 000	18 513
Ekonomisk förvaltning	144 447	139 371
Bankkostnader	4 755	4 638
Konsultarvoden	0	16 632
Juridisk konsultation	46 806	28 327
Uppdatering underhållsplan	12 875	12 500
Övriga förvaltningskostnader	18 659	17 580
Övriga poster	26 645	20 973
	<b>474 863</b>	<b>430 836</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	157 500	140 500
Sociala avgifter	30 607	32 096
	<b>188 107</b>	<b>172 596</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 457 700	9 457 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 457 700</b>	<b>9 457 700</b>
Ingående avskrivningar	-5 437 088	-5 247 934
Årets avskrivningar	-189 154	-189 154
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 626 242</b>	<b>-5 437 088</b>
Bokfört värde mark	1 709 700	1 709 700
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 709 700</b>	<b>1 709 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 541 158</b>	<b>5 730 312</b>
Taxeringsvärden byggnader	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden mark	98 000 000	98 000 000
	<b>202 000 000</b>	<b>202 000 000</b>

### Not 8 Säkerhetsdörrar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 137 821	2 137 821
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 137 821</b>	<b>2 137 821</b>
Ingående avskrivningar	-1 068 910	-962 019
Årets avskrivningar	-106 891	-106 891
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 175 801</b>	<b>-1 068 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>962 020</b>	<b>1 068 911</b>

### Not 9 Garage/carport

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 609	717 609
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>717 609</b>	<b>717 609</b>
Ingående avskrivningar	-717 609	-717 609
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-717 609</b>	<b>-717 609</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Elsystem

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 325	367 325
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>367 325</b>	<b>367 325</b>
Ingående avskrivningar	-183 660	-165 294
Årets avskrivningar	-18 366	-18 366
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-202 026</b>	<b>-183 660</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 299</b>	<b>183 665</b>

### Not 11 Markanläggning

Staket har monterats 2009.

Lekställning och lekplats har anlagts 2012.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 904	573 904
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>573 904</b>	<b>573 904</b>
Ingående avskrivningar	-407 286	-385 640
Årets avskrivningar	-21 646	-21 646
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-428 932</b>	<b>-407 286</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 972</b>	<b>166 618</b>

### Not 12 Ventilationsanläggning

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	413 900	413 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>413 900</b>	<b>413 900</b>
Ingående avskrivningar	-413 900	-413 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-413 900</b>	<b>-413 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 13 Bergvärmeanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 215 221	1 215 221
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 215 221</b>	<b>1 215 221</b>
Ingående avskrivningar	-904 140	-843 379
Årets avskrivningar	-60 761	-60 761
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-964 901</b>	<b>-904 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 320</b>	<b>311 081</b>



#### Not 14 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 861 081	21 176 213
Omklassificeringar	0	-1 315 132
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 861 081</b>	<b>19 861 081</b>
Ingående avskrivningar	-11 870 605	-11 279 628
Omklassificeringar	0	10 959
Årets avskrivningar	-601 936	-601 936
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 472 541</b>	<b>-11 870 605</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 388 540</b>	<b>7 990 476</b>

#### Not 15 Stambyte

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 616 733	32 616 733
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 616 733</b>	<b>32 616 733</b>
Ingående avskrivningar	-3 317 079	-2 664 744
Årets avskrivningar	-652 335	-652 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 969 414</b>	<b>-3 317 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 647 319</b>	<b>29 299 654</b>

#### Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 458 752	143 620
Omklassificeringar	0	1 315 132
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 458 752</b>	<b>1 458 752</b>
Ingående avskrivningar	-286 092	-139 752
Omklassificeringar	0	-10 959
Årets avskrivningar	-131 513	-135 381
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-417 605</b>	<b>-286 092</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 041 147</b>	<b>1 172 660</b>

### Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	365 226	38 797
Avräkningskonto förvaltare	1 840 985	4 361 141
Skattefordran	3 568	8 888
Övrig kortfristig fordran	55 947	33 392
	<b>2 265 726</b>	<b>4 442 218</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV/Bredbandskostnad	69 399	69 347
Ekonomisk Förvaltning	30 750	34 031
Fastighetsförsäkring *	152 998	0
Avfallshantering	20 925	15 397
Vatten	36 079	28 262
Mätdata	6 311	5 878
Service avtal	41 666	44 654
Webbtjänst	5 381	4 894
Teknisk förvaltning	103 276	0
Upplupna ränteintäkter	15 219	0
	<b>482 004</b>	<b>202 463</b>

\* Försäkringsfakturan inkom och betalades 2023.

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 3975 82 59202	4,58	2024-01-19	12 692 000	12 852 000
Danske Bank 1397-01-70990	4,20	2024-05-31	9 365 000	9 465 000
Danske Bank 1235-01-18789	0,79	2024-02-28	12 666 000	12 956 000
Danske Bank 1302-01-12524	0,77	2025-12-30	9 335 000	9 435 000
			<b>44 058 000</b>	<b>44 708 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			34 723 000	22 707 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 650 000 kr, varav 550 000 kr ingår i lån som förfaller.

Lån som förfaller inom ett år exklusive årets amortering: 34 723 000 kr

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	122 628	57 551
Styrelsearvoden	73 250	61 100
Sociala avgifter	7 000	14 732
Revision	18 262	18 000
Fastighetsel	86 498	79 531
Fjärrvärme	132 952	133 817
Reparationer	0	14 567
Förutbetalda avgifter och hyror	614 146	621 542
Kostnader styrelsemöte	5 109	0
Städavgift	0	12 312
Avfall	2 455	3 580
Juridiskt arvode	0	11 702
	<b>1 062 300</b>	<b>1 028 434</b>

## Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	52 452 000	52 452 000
	<b>52 452 000</b>	<b>52 452 000</b>

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Annika Bergström  
Ordförande

Richard Thorngren

Samira Elmesjö

Amanda Nordberg

Axel Bolin

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

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Duvan.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-07 08:54:31

Dokumentet är undertecknat av:

 Amanda Maria Camilla Nordberg (19960728XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 11:16:30
 Annika Magdalena Bergström (19600218XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 19:57:12
 Samira Elmesjö (19670731XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 15:59:13
 RICHARD THORNGREN (19690910XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 15:03:16
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2024-05-07 08:54:31
 CARL AXEL BENJAMIN BOLIN (19920914XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 18:50:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Duvan.pdf (289778 byte)

42679523BAA4BBCAF11FFBB7A81102887DCBC9C95E9AAB4BC3B4DC60DE15262AACD1690BDCC54B9346A6  
DB518B41E2F6465EA0491CE29D7F95D78D3409459B7F

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

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvan för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Duvan för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-07 08:55:44

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2024-05-07 08:55:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (356535 byte)

28572F90459DF15F56A04C7BB4E75B78395D36765B0FD9492051CD845E6762395245C11AED08FEF10B0D  
54340CE78464F0CB48440476E2043215D60AA9901AB7

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support