

**Årsredovisning**  
för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**DUVEBACKEN**

769603-8624

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVEBACKEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen upplåter lägenheter åt medlemmarna i form av 16 småhus. Föreningen har sitt säte i Simrishamn.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Vid stämman deltog 20 medlemmar, varav 13 röstberättigade.

### Väsentliga händelser under året

Under året har den sista etappen av utbyte av värmepannor skett. 5 elpannor har ersatts.

Projektet genomförs inom ramen för föreningens rullande 10 årsplan för underhåll och investeringar.

Sammantaget ger projektet energibesparingar och ett förbättrat inomhusklimat då det inkluderar installationer av frånluftsvärmepumpar och nytt ombyggt ventilationssystem. I princip uppnås nybyggnadsstandard.

För 2022 uppgår investeringen till totalt ca 336 tkr. Pay off tiden för frånluftsvärmepumpar och ventilation bedöms till ca 6 år.

### Månadsavgifter

Styrelsen har fattat beslut att höja månadsavgifterna med 5 procent fr.o.m 1 jan 2023.

### Styrelse och revisor

Styrelse och revisor har under året varit:

#### Ordinarie styrelseledamöter

Mats af Ekenstam	ordförande	för 2 år
Maria Rasmusson	ledamot	för 1 år
Hanna Roger	ledamot	för 2 år
Anna Ranger	ledamot	för 1 år
Ing-Marie Borg	ledamot	för 2 år

Suppleant  
Randi Madsen  
Hans Swedmark

Ordinarie revisor  
Lars Hörbo

Revisorsuppleant  
Hans Sjöwall

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Administration och anställda

Vinterväghållning och parkskötsel har ombesörjts av TML i Simrishamn.  
Administration och ekonomisk förvaltning har under året utförts av Ludvig&Co.  
Föreningen har inga anställda.

### Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 17 400 000 kr (17 400 000), varav byggnadsvärde 12 168 000 kr (12 168 000).

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

### Likviditet och krediter

Föreningens likvida ställning är fortsatt tillfredsställande.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 179	1 167	1 155	1 155	1 133
Resultat efter finansiella poster	-21	236	326	-660	228
Soliditet (%)	13	13	10	7	13

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 000	68 000	869 842	235 554	1 181 396
Disp enl årsstämma			235 554	-235 554	0
Avsättning till yttre fond		34 000	-34 000		0
Årets resultat				-21 437	-21 437
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 000</b>	<b>102 000</b>	<b>1 071 396</b>	<b>-21 437</b>	<b>1 159 959</b>

WE

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 071 395
årets förlust	-21 437
disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-34 000
Överförs i ny räkning	1 015 958

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

WE

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Månadsavgifter		1 178 734	1 166 982
Lokalhyra		14 200	10 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 192 934</b>	<b>1 177 182</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-708 180	-469 547
Övriga externa kostnader	3	-103 504	-84 672
Personalkostnader		-582	-510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 291	-214 167
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 045 557</b>	<b>-768 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>147 377</b>	<b>408 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-168 814	-172 732
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 814</b>	<b>-172 732</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 437</b>	<b>235 554</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 437</b>	<b>235 554</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 437</b>	<b>235 554</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

7 275 668

7 336 094

Värmepannor

5

1 155 451

880 003

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 431 119**

**8 216 097**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 431 119**

**8 216 097**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8 965

815

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 869

10 138

**Summa kortfristiga fordringar**

**19 834**

**10 953**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

485 149

811 718

**Summa kassa och bank**

**485 149**

**811 718**

**Summa omsättningstillgångar**

**504 983**

**822 671**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 936 102**

**9 038 768**

ME

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

8 000

8 000

Fond för yttre underhåll

102 000

68 000

**Summa bundet eget kapital**

**110 000**

**76 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 071 395

869 842

Årets resultat

-21 437

235 554

**Summa fritt eget kapital**

**1 049 958**

**1 105 396**

**Summa eget kapital**

**1 159 958**

**1 181 396**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

7 386 026

7 526 102

**Summa långfristiga skulder**

**7 386 026**

**7 526 102**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

184 520

184 520

Leverantörsskulder

26 346

8 492

Skatteskulder

56 937

33 590

Övriga skulder

2 282

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

120 033

104 668

**Summa kortfristiga skulder**

**390 118**

**331 270**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 936 102**

**9 038 768**

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-21 437	235 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		233 291	214 167
Betald skatt		15 197	46 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>227 051</b>	<b>496 027</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	192 568
Förändring av kortfristiga fordringar		-731	-242
Förändring av leverantörsskulder		17 854	-69 706
Förändring av kortfristiga skulder		17 646	-163 064
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>261 820</b>	<b>455 583</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-448 313	-367 070
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-448 313</b>	<b>-367 070</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-140 076	-184 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-140 076</b>	<b>-184 520</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-326 569</b>	<b>-96 007</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		811 718	907 725
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>485 149</b>	<b>811 718</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 50 år

Värmepannor: 20 år

### Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Markskötsel enl avtal	83 369	24 678
Snöröjning & Halkbekämpni	4 858	0
Reparation och underhåll	267 380	88 676
Fastighetsel	40 293	25 823
Vatten/avlopp	55 491	51 480
Sophämtning	30 366	27 820
Försäkringspremier	25 541	24 263
Bredband & DigitalTV	70 195	69 581
Fastighetsskatt	129 067	133 324
Larm och bevakning	0	23 901
Städning & renhållning	1 620	0
	<b>708 180</b>	<b>469 546</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	9 380	699
Förbrukningsmaterial	828	1 258
Revisionsarvodén	5 700	5 000
Sammanträdeskostnader	0	1 471
Arvode för förvaltningsav	64 212	62 400
Bankkostnader	1 578	2 221
Branschförening	8 710	4 280
Bolagsverket	1 000	700
Hyra inventarier/verktyg	3 210	5 386
Representatation	0	1 257
Kontorsmateriel	1 295	0
Övriga externa kostnader	7 592	0
	<b>103 505</b>	<b>84 672</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 994 128	10 883 503
Inköp	111 813	110 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 105 941</b>	<b>10 994 128</b>
Ingående avskrivningar	-3 658 034	-3 489 085
Årets avskrivningar	-172 239	-168 949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 830 273</b>	<b>-3 658 034</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 275 668</b>	<b>7 336 094</b>

**Not 5 Värmepannor**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 464 520	1 208 076
Inköp	336 500	256 444
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 801 020</b>	<b>1 464 520</b>
Ingående avskrivningar	-584 517	-539 299
Årets avskrivningar	-61 052	-45 218
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-645 569</b>	<b>-584 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 155 451</b>	<b>880 003</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Sparbanken Skåne ./. kortf del 61876	2,2	2023-11-10	2 227 496 -61 876	2 289 372 -61 876
SBAB Bank	2,54	2023-06-21	3 343 050 -78 200	3 421 250 -78 200
Swedbank hypotek 2856557968	1,65	2026-01-13	2 000 000 -44 444	2 000 000 -44 444
			<b>7 386 026</b>	<b>7 526 102</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			184 520	140 076

WE

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 840 000	16 840 000
	<b>16 840 000</b>	<b>16 840 000</b>

**Not Rapport om årsredovisningen**

För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Marie Christiansen, Ludvig & Co, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Simrishamn 2023-

  
Mats af Ekenstam  
Ordförande

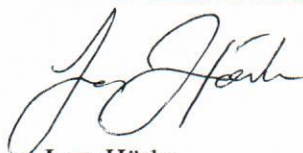
  
Ing-Marie Borg

  
Hanna Roger

  
Maria Rasmusson

  
Anna Ranger

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-15

  
Lars Hörbo  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvebacken

Org.nr 769603-8624

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duvebacken för räkenskapsåret 2022.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Duvebacken för räkenskapsåret 2022.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.



**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

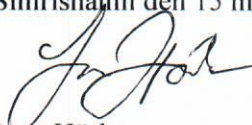
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

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

Simrishamn den 15 maj 2023.



Lars Hörbo  
Revisor