



# Årsredovisning 2023



**Brf Brevduvan**

**Org nr 716420-4831**

**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 Brf Brevduvan, med säte i Stockholm, 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppfört flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gustav III:s boulevard 1-13 i Solna. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 2 st  | 1 rum och kök |
| 7 st  | 1 rum och kök |
| 29 st | 2 rum och kök |
| 49 st | 3 rum och kök |
| 11 st | 4 rum och kök |
| 5 st  | 5 rum och kök |

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Total bostadsarea: | 7 994 kvm      |
| Total lokalaria:   | <u>170 kvm</u> |
| Total bruksyta:    | 8 164 kvm      |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector, försäkring mot ohyra ingår. Från och med år 2022 ingår inte bostadsrättstillägg för lägenheter i fastighetsförsäkringen.

#### Gemensamhetsanläggningar

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga: 1, som registrerades 2000-04-25.

Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 34,9 procent och föreningen disponerar

därigenom 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck.

För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 589 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 230 890 000 kr, varav byggnadsvärdet är 141 197 000 kr och markvärde 89 693 000 kr. Värdeår är 1999.

Ekonomisk förvaltning

Fastum AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning Fastum Teknik AB.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2023 haft följande sammansättning:

|             |                              |            |
|-------------|------------------------------|------------|
| Ordförande* | Johan Wängdahl               | t o m 2025 |
| Ledamot     | Tomas Ek                     | t o m 2024 |
| Ledamot     | Joachim Furu                 | t o m 2025 |
| Ledamot     | Mesud Broström Kharomanovice | t o m 2024 |
| Suppleant   | Anita Vahlberg               | t o m 2024 |
| Suppleant   | Anki Fritzsche               | t o m 2024 |
| Suppleant   | Jennifer Huang               | t o m 2025 |
| Suppleant   | Amaria Madan Andersson       | t o m 2024 |

\*) Av styrelsen utsedd befattning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

|           |         |            |
|-----------|---------|------------|
| Ordinarie | KPMG AB | t o m 2024 |
|-----------|---------|------------|

Valberedning

|                  |                 |            |
|------------------|-----------------|------------|
| Peter Söderström | Sammanställande | t o m 2024 |
|------------------|-----------------|------------|

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### Möten och sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 31 maj.

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden under 2023.

### Underhåll och förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 975 tkr och reparationer för 264 tkr. Fläktar inklusive styrsystem har bytts ut. Stamspolning genomfördes under våren.

Brandsyn (treårskontroll) har genomförts och en översyn av skyddsrummen inletts. Förbättringsåtgärder vidtas under 2024.

Föreningslokalen öppnades igen för korttidsuthyrning till medlemmarna (efter att ha varit stängd under pandemin och därefter använts som uppehållsrum för hantverkare i samband med hissrenoveringen 2022). Priset för att hyra höjdes till 400 kr/dygn.

Avsättning till underhållsfonden görs sedan 2014 med ett belopp som motsvarar den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 25 åren, jämfört med tidigare års avsättningar som avsett den beräknade årssnittkostnaden för de kommande tio åren. 2023 års avsättning var 750 000 kr.

### Trädgård

Vår- och höststädning städningen genomfördes på sedvanligt sätt i april respektive november, då medlemmar städade och vinterförberedde gården och planteringarna.

Antalet sittplatser har utökats vid den nya grillplatsen i och med att nya möbler tillförts.

För regelbundet underhåll av gården och planteringarna utmed boulevarden, inklusive vattning, anlitas Craft Tech maj-september.

### Avgifter

Enligt stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Till följd av kraftigt höjda kostnader på flera olika områden (framför allt el och värme samt räntor) måste styrelsen för första gången på flera år besluta att höja såväl årsavgiften (med tio procent) som el- och varmvattenavgifterna från och med januari 2023. Samtidigt höjdes även avgifterna för parkeringsplatser.

### Amortering

Amortering av föreningens lån återupptogs (efter ett uppehåll 2022 för att kunna finansiera renoveringen av hissarna utan att behöva ta upp nya lån och kunna bygga upp kassan på nytt).

Under året amorterades 170 964 kr.

### Överlåtelse

Under verksamhetsåret har nio överlåtelse av bostadsrätter skett (2022: sex st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Två (en) andrahandsuthyrningar har beviljats.

### Skatter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de uthyrda lokalernas yta på 170 kvm, vilket motsvarar 2,1 procent av fastighetens totalyta.

Föreningen har inte betalat någon inkomstskatt under 2023. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

### Regelverk för årsredovisning

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 gäller regler som innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från tidigare årsredovisningar.

Styrelsen använder tills vidare K2-regelverket för att längre fram, om styrelsen så beslutar, kunna byta till K3-regelverket.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 6 645       | 6 097       | 5 950       | 6 025       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -133        | -3 660      | 501         | -1 761      |
| Soliditet (%)                                           | 53,00       | 53,00       | 54,00       | 54,00       |
| Balansomslutning                                        | 121 460     | 121 918     | 126 024     | 126 039     |
| Likviditet (%)                                          | 16,00       | 289,00      | 367,00      | 341,00      |
| Räntekostnad kr/kvm bruksarea                           | 91          | 51          | 37          | 46          |
| Underhållsfond kr/kvm bruksarea                         | 5 100       | 893         | 820         | 781         |
| Snittränta under året (%)                               | 0,13        | 0,75        | 0,53        | 0,65        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 733         | 679         | 684         | 688         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 784       | 6 805       | 6 882       | 6 966       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 928       | 6 949       | 7 028       | 7 114       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 208         | 158         | 215         | -27         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 9,45        | 10,24       | 10,28       | 10,35       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 202         | 237         | 200         | 159         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 88,18       | 90,01       | 91,22       | 91,23       |

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.

#### Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

#### Snittränta under året (%)

Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året, dvs. låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att planerade underhåll genomförts till en kostnad av 974 839 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

## Förändringar i eget kapital

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Reserv-<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 53 030 000            | 7 292 581        | 8 161 111              | -3 660 101        | <b>64 823 591</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                  | -3 660 101             | 3 660 101         | <b>0</b>          |
| Ianspråktag<br>underhållsfond                 |                       | -3 875 996       | 3 875 996              |                   | <b>0</b>          |
| Avsättning till<br>underhållsfond             |                       | 750 000          | -750 000               |                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                       |                  |                        | -132 980          | <b>-132 980</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>53 030 000</b>     | <b>4 166 585</b> | <b>7 627 006</b>       | <b>-132 980</b>   | <b>64 690 611</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 7 627 006        |
| årets förlust    | -132 980         |
|                  | <b>7 494 026</b> |

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                        |                  |
| reservering fond för yttre underhåll     | 750 000          |
| ianspråktagande fond för yttre underhåll | -974 839         |
| i ny räkning överföres                   | 7 718 865        |
|                                          | <b>7 494 026</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<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter och hyror                             | 2          | 5 874 948                         | 5 377 129                         |
| Övriga intäkter                                   | 3          | 770 495                           | 719 734                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>6 645 443</b>                  | <b>6 096 863</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 4          | -3 954 482                        | -7 380 813                        |
| Förvaltningskostnader                             | 5          | -629 376                          | -580 730                          |
| Fastighetsskatt/-avgift                           |            | -192 567                          | -185 357                          |
| Föreningens övriga kostnader                      |            | -44 851                           | -21 895                           |
| Arvoden och löner                                 | 6          | -219 374                          | -122 954                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 040 650</b>                 | <b>-8 291 749</b>                 |
| <b>Driftnetto</b>                                 |            | <b>1 604 793</b>                  | <b>-2 194 886</b>                 |
| <b>Föreningens avskrivningar</b>                  |            |                                   |                                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 072 776                        | -1 072 776                        |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>               |            | <b>532 017</b>                    | <b>-3 267 662</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 75 223                            | 24 444                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -740 220                          | -416 883                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-664 997</b>                   | <b>-392 440</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-132 980</b>                   | <b>-3 660 101</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-132 980</b>                   | <b>-3 660 101</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 7          | 116 393 553        | 117 466 329        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>116 393 553</b> | <b>117 466 329</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>116 393 553</b> | <b>117 466 329</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 73 438             | 63 313             |
| Övriga fordringar                              | 9          | 1 849 276          | 941 590            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 169 454            | 271 840            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>2 092 168</b>   | <b>1 276 743</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | 11         | 2 974 565          | 3 174 977          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>2 974 565</b>   | <b>3 174 977</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>5 066 733</b>   | <b>4 451 720</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>121 460 286</b> | <b>121 918 049</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                              |            | 53 030 000         | 53 030 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 166 585          | 7 292 581          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>57 196 585</b>  | <b>60 322 581</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 7 627 006          | 8 161 111          |
| Årets resultat                               |            | -132 980           | -3 660 101         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>7 494 026</b>   | <b>4 501 010</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>64 690 611</b>  | <b>64 823 591</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 14     | 24 559 883         | 55 552 790         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>24 559 883</b>  | <b>55 552 790</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 30 821 943         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |            | 277 346            | 417 821            |
| Skatteskulder                                |            | 14 301             | 7 091              |
| Övriga skulder                               |            | 87 640             | 13 948             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 1 008 562          | 1 102 808          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>32 209 792</b>  | <b>1 541 668</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>121 460 286</b> | <b>121 918 049</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-132 980

-3 660 101

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 072 776

1 072 776

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**939 796**

**-2 587 325**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-819 835

1 061 638

Förändring av kortfristiga skulder

-149 409

179 177

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-29 448**

**-1 346 510**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-170 964

-629 879

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-170 964**

**-629 879**

**Årets kassaflöde**

**-200 412**

**-1 976 389**

Likvida medel vid årets början

3 174 977

5 151 366

**Likvida medel vid årets slut**

**2 974 565**

**3 174 977**

## 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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3. Intäkter, årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att ha de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Från och med 2014 års bokslut har avskrivningsplanen ändrats från progressiv till linjär vilket innebär att avskrivning sker med samma belopp varje år. Den totala avskrivningstiden från det att fastigheten var färdigbyggd 1998 har, efter samråd med revisorn, ändrats från 80 år till 120 år för att bättre spegla den beräknade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Installationer har skrivits av på 10 år.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2023             | 2022             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 306 272        | 4 823 916        |
| Hyror lokaler        | 357 396          | 350 306          |
| Hyror garage         | 211 480          | 215 000          |
| Hysesbortfall garage | -200             | -12 093          |
|                      | <b>5 874 948</b> | <b>5 377 129</b> |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV/bredband.

### Not 3 Övriga intäkter

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturerering el         | 336 394        | 358 017        |
| Vidarefakturerering varmvatten | 136 904        | 164 985        |
| Bredband                       | 81 192         | 81 192         |
| Uthyrning föreningslokal       | 0              | 400            |
| Försäkringsersättning          | 0              | 67 150         |
| Övriga intäkter                | 216 005        | 47 990         |
|                                | <b>770 495</b> | <b>719 734</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                           | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel inkl material och varor | 8 853            | 31 577           |
| Trädgårdsskötsel                          | 75 700           | 88 076           |
| Städning enl. avtal                       | 280 218          | 297 537          |
| Snöröjning och sandning                   | 103 002          | 57 875           |
| El                                        | 625 133          | 1 037 607        |
| Fjärrvärme                                | 938 951          | 825 110          |
| Vatten och avlopp                         | 101 474          | 83 544           |
| Sophantering                              | 213 833          | 205 435          |
| Revisionsarvode                           | 26 855           | 23 028           |
| TV och bredband                           | 163 631          | 149 989          |
| Gemensamhetsanläggning                    | 100 773          | 114 210          |
| Övriga drift- och skötselkostnader        | 77 274           | 99 247           |
| Underhållskostnader                       | 974 839          | 3 875 996        |
| Reparationskostnader                      | 263 947          | 491 583          |
|                                           | <b>3 954 483</b> | <b>7 380 814</b> |

### Not 5 Förvaltningskostnader

|                       | 2023           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring  | 135 942        | 129 183        |
| Förvaltningskostnader | 493 434        | 451 547        |
|                       | <b>629 376</b> | <b>580 730</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode fast     | 158 327        | 71 187         |
| Styrelsearvode rörligt  | 0              | 624            |
| Valberedning            | 7 200          | 0              |
| Föreningsvald revisor   | 7 200          | 0              |
| Sociala avg. på arvoden | 46 647         | 51 143         |
|                         | <b>219 374</b> | <b>122 954</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 120 026 378        | 120 026 378        |
| Mark                                            | 14 480 000         | 14 480 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>134 506 378</b> | <b>134 506 378</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -17 040 049        | -15 967 273        |
| Årets avskrivningar                             | -1 072 776         | -1 072 776         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 112 825</b> | <b>-17 040 049</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>116 393 553</b> | <b>117 466 329</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 141 197 000        | 141 197 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 89 693 000         | 89 693 000         |
|                                                 | <b>230 890 000</b> | <b>230 890 000</b> |
| Taxeringsvärde bostäder                         | 228 000 000        | 228 000 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                          | 2 890 000          | 2 890 000          |
|                                                 | <b>230 890 000</b> | <b>230 890 000</b> |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Installation individuell avläsning av varmvatten | 610 657         | 610 657         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>610 657</b>  | <b>610 657</b>  |
| Ingående avskrivningar                           | -610 657        | -610 657        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-610 657</b> | <b>-610 657</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 9 Övriga fordringar

|                               | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                   | 928              | 817            |
| Avräkningskonto förvaltare    | 1 847 667        | 940 773        |
| Andra kortfristiga fordringar | 681              | 0              |
|                               | <b>1 849 276</b> | <b>941 590</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader             | 34 889         | 31 272         |
| Förutbetalda kostnader bredband               | 23 484         | 20 085         |
| Förutbetalad kostnad Tele2                    | 20 179         | 19 176         |
| Samfällighetsavgifter                         | 26 874         | 33 591         |
| Snöröjning garantibelopp                      | 0              | 17 925         |
| Övriga interimsfordringar                     | 64 028         | 26 014         |
| Upplupna intäkter/avläsning varmvatten och el | 0              | 123 777        |
|                                               | <b>169 454</b> | <b>271 840</b> |

### Not 11 Kassa och bank

|               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 10 000           | 10 000           |
| SBAB          | 2 964 565        | 3 164 977        |
|               | <b>2 974 565</b> | <b>3 174 977</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långivare             | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB       | 0,670          | 2026-09-01                | 12 471 282               | 12 493 782               |
| Stadshypotek AB       | 0,670          | 2026-09-01                | 12 305 469               | 12 337 186               |
| Stadshypotek AB       | 0,730          | 2024-01-30                | 18 655 967               | 18 735 967               |
| Stadshypotek AB       | 3,640          | 2024-10-30                | 11 949 108               | 11 985 855               |
| Avgår kortfristig del |                |                           |                          | 0                        |
|                       |                |                           | <b>55 381 826</b>        | <b>55 552 790</b>        |
| Varav kortfristig del |                |                           | 30 821 943               | 0                        |

Föreningen hade lån som förföll till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisades som kortfristig skuld. Till sin karaktär var finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning var att lånet skulle komma att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 216 868 kr

Lån som förfaller inom ett år: 30 605 075 kr



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader          | 99 787            | 104 961           |
| Upplupna revisionsarvoden        | 25 331            | 22 500            |
| Upplupna arvoden förtroendevalda | 36 705            | 107 856           |
| Förutbetalda avgifter och hyror  | 619 399           | 549 757           |
| Upplupna elkostnader             | 69 305            | 165 096           |
| Upplupna värmekostnader          | 140 110           | 129 468           |
| Övriga interimsskulder           | 17 925            | 23 171            |
|                                  | <b>1 008 562</b>  | <b>1 102 809</b>  |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 82 000 000        | 82 000 000        |
|                      | <b>82 000 000</b> | <b>82 000 000</b> |

Solna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Wängdahl  
Ordförande

Joachim Furu

Tomas Ek

Mesud Broström Kharomanovice

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

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2023\_BRF\_Brevduvan.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 08:53:37

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                           |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|
|  | BENJAMIN HENRIKSSON (19860422XXXX) Revisor                | 2024-05-15 08:53:36 |
|  | JOACHIM FURU (19820217XXXX) Styrelsemedlem                | 2024-05-13 21:24:29 |
|  | Johan Wängdahl (19810218XXXX) Ordförande                  | 2024-05-13 15:25:39 |
|  | Lars Tomas Ek (19770805XXXX) Styrelsemedlem               | 2024-05-14 13:56:40 |
|  | Mesud Broström Kahrimanovic (19840825XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-13 15:31:33 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_BRF\_Brevduvan.pdf (277423 byte)

9C7EB6B9216F277598CD05DF04B1810EA34D0B5CCA84E17C2ECA1995C7FE13EA9248EBE1A585CC36C24A  
C1D0B723F7989A0F1F525321D80FD40C7034B6F4B69F

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Brevduvan, org. nr 716420-4831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brevduvan för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 uppger, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Brevduvan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 vi 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 vår 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.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 09:00:00

Dokumentet är undertecknat av:



BENJAMIN HENRIKSSON (19860422XXXX) Revisor

2024-05-15 09:00:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (78513 byte)

47A961B111BAAC3D152A5A4E296159E987D0FF47E2DA07008A89C1F2F893FD5EE75B7E76858B3FBDD6F4  
B716B1DF4E625CF2CAE64CD77C1E9B50FDCCDBFBEB9

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

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

 **summera**support