

Årsredovisning för  
**BRF Duvan 3 och 4**  
722000-0439

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5
Noter till balansräkning	5-6
Underskrifter	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för BRF Duvan 3 och 4, 722000-0439, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 2 806 000kr

Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg Hansa motsvarande fullvärde.

Total lägenhetsyta utgör 556 kvm.  
Föreningen har sitt säte i Åtvidaberg.

#### Kassaflödesanalys

Bifogas i sparad bilaga 1

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	397 049	404 963	402 468	402 096
Resultat efter finansiella poster	73 222	110 423	-268 855	103 480
Soliditet, %	72	71	68	74
Årsavgift/kvm	714	714	714	714
Skuldsättning/kvm	715	738	761	783
Sparande/kvm	190	257	-425	245
Räntekänslighet %	1	1	1	1
Energikostnad/kvm	306	293	326	282

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	144 318	28 693	872 815	110 423
Omföring av föreg års vinst			110 423	-110 423
Årets resultat				73 223
<b>Vid årets slut</b>	<b>144 318</b>	<b>28 693</b>	<b>983 238</b>	<b>73 223</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 056 461, disponeras enligt följande:

	Belopp
Balanseras i ny räkning	1 056 461
<b>Summa</b>	<b>1 056 461</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		397 049	404 963
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>397 049</b>	<b>404 963</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-16 748	-10 313
Övriga externa kostnader		-261 810	-235 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 594	-32 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-311 152</b>	<b>-278 698</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>85 897</b>	<b>126 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 638	7 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 313	-23 642
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 675</b>	<b>-15 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>73 222</b>	<b>110 423</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>73 222</b>	<b>110 423</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>73 222</b>	<b>110 423</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	2	866 327	898 921
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		866 327	898 921
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		866 327	898 921
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		733	9 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 296	13 760
Summa kortfristiga fordringar		15 029	23 633
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		823 837	698 493
Summa kassa och bank		823 837	698 493
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		838 866	722 126
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		1 705 193	1 621 047

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Eget kapital vid räkenskapsårets början		1 156 249	1 045 826
Årets resultat		73 222	110 423
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 229 471	1 156 249
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	385 250	397 850
Summa långfristiga skulder		385 250	397 850
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		25 251	23 818
Leverantörsskulder		28 942	4 900
Skatteskulder		27	874
Övriga skulder		12 600	12 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 652	24 756
Summa kortfristiga skulder		90 472	66 948
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 705 193</b>	<b>1 621 047</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättat i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per kvadratmeter

Månadsavgift av medlemmarna som på året blir årsavgift beräknat per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

#### Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens skulder som avser fastighetslån divideras med bostadsrättsytan i föreningen. En skuldsättning på 5000 kronor per kvm eller mindre betecknas som låg, medan en på mer än 10 000 kronor per kvm är hög och en på mer än 15 000 kronor per kvm mycket hög.

#### Sparande per kvadratmeter

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m<sup>2</sup>). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvm.

#### Räntekänslighet

1% av föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens årsavgifter. Visar hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas för att täcka en ränteökning på 1%.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten, divideras med bostadsrättsytan i föreningen.

## Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 629 915	1 629 915
	<u>1 629 915</u>	<u>1 629 915</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-730 994	-698 400
-Årets avskrivning enligt plan	-32 594	-32 594
	<u>-763 588</u>	<u>-730 994</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>866 327</b>	<b>898 921</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	149 968	149 968
Vid årets slut	<u>149 968</u>	<u>149 968</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-149 968	-149 968
Vid årets slut	<u>-149 968</u>	<u>-149 968</u>
Vid årets slut		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	334 850	347 450
	<u>334 850</u>	<u>347 450</u>

## **Underskrifter**

Åtvidaberg 2025- -

Ludwig Södergren

Erik Wörn

Mohamud Hassan Abdi