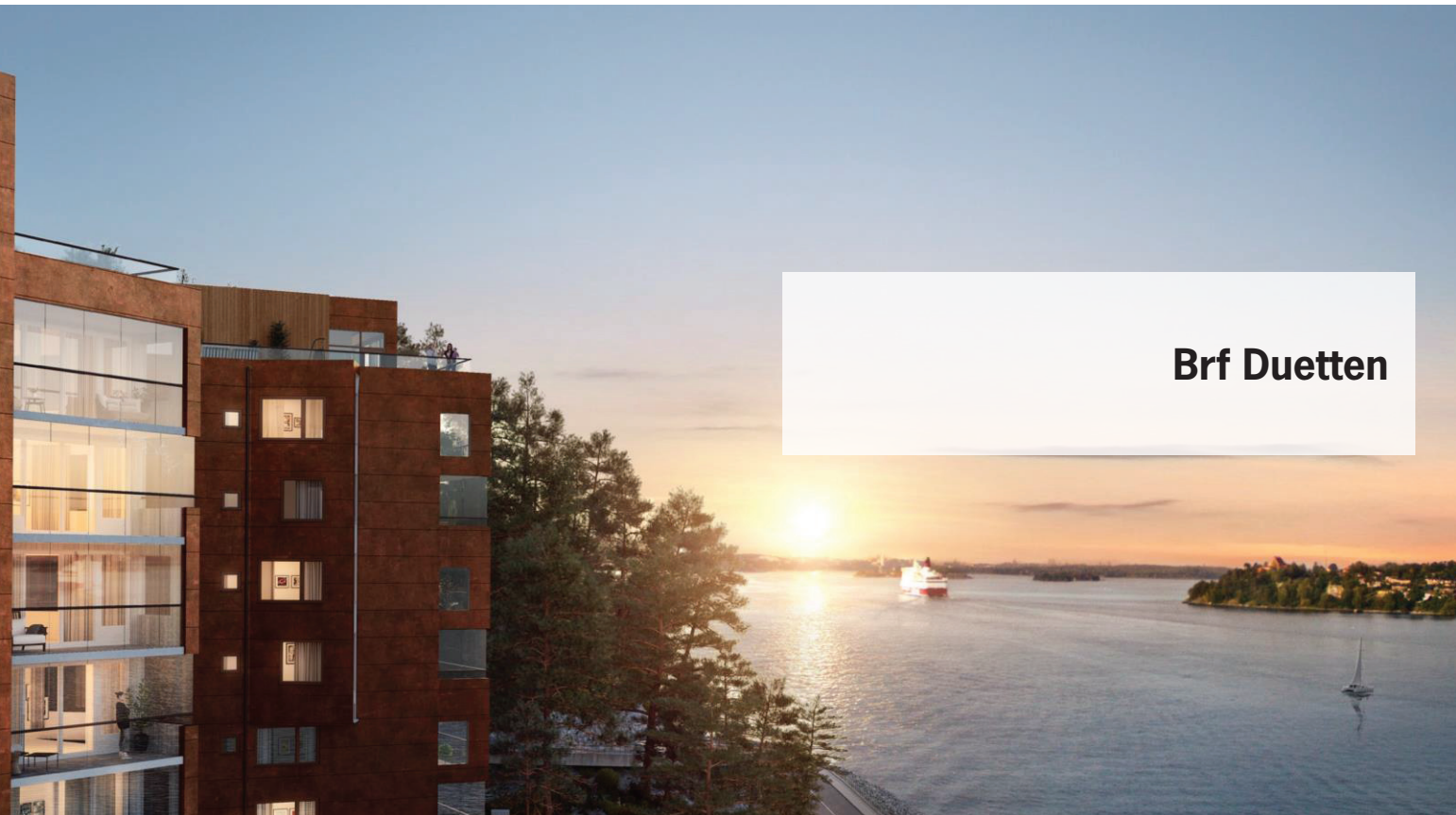




Brf Duetten



ÅRSREDOVISNING 2018

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

Brf Duetten

Org.nr. 769618 - 2455

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten visan 44 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1980. Bostadsrättsföreningen Duetten bildades i samband med försäljning av Huga 11 juni 2009.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
97	bostäder (bostadsrätt)	7 205
18	bostäder (hyresrätt)	1 664
23	lokaler (hyresrätt-förråd)	35
1	övernattningsslägenhet /styrelserum	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-23. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 96 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Stig Carlsson	ordförande
Michael Finnsjö	vice ordförande
Lena Karlsson	sekreterare
Sammy Liljegren	ledamot
Anita Eriksson	ledamot
Kicki Regeus	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Michael Finnsjö, Sammy Liljegren och Lena Karlsson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit protokollförda 11 sammanträden. 

Revisorer

Revisor har varit Borevision AB samt föreningsvalde Ewa Bergfast, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Berit Liljegren som ordförande, samt Minna Ohlsson.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 422 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 236 691 kr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag;

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal

Nedanstående kostnader betalas till Duettvägens samfällighetsförening via samfällighetsavgift;

Fjärrvärme

Vatten

Sophantering

Bredband & tv

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Brf Duetten är delägare i Duettvägens samfällighetsförening. De tillhandahåller parkeringsplatser och garage.

Duettvägens samfällighetsförening ansvarar för renhållning, klippning av gräs, snöröjning, värme och VVS, tvättstuga, undercentral och fakturerar även Brf Duetten och den enskilda medlemmen för dessa tjänster genom en avgift.

Projektet värme och VVS reparation

Projektet har kommit igång under hösten 2018. Totalt har 2,5 km rörledningar bytts ut, dock återstår anslutningar och arbete i undergrunden för Brf Duetten samt injusteringar.

115 lägenheter och 67 friköpta radhus berörs. I offerten ingick inte byte av ventiler och termostater. Brf Duetten har valt att bekosta bytet i samtliga lägenheter till en kostnad av ca 2 mkr, som tas ur föreningens sparkapital.

Föreningen har subventionerat avgiften i Brf för medlemmarna direkt från årsskiftet 2018, vilket motsvarar 800 kr x 97 bostadsrätter x 3 månader, summa 232 800 kr. Dessutom betalat halva summan av de 800 kr för de resterande 9 månader x 400 kr summa 349 200 kr, totalt 582 000 kr. Avgifterna höjdes utifrån andelstal från 2018-04-01.

De kommande åren 2019 och 2020 höjs årsavgiften med 200 kr/mån enligt andelsmetoden. Detta motsvarar då den summa som Duettvägens samfällighetsförening höjt avgiften med på grund av deras lån till projektet. Ungefär 25 mkr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 588 750 kronor. Föreningen har amorterat totalt 3 006 750 kronor sedan bildandet.

Aktiviteter

Städdagar vår och hösten tillsammans med Duettvägens samfällighetsförening.

Medlemsinformation

Under året har sex bostadsrätter överlåtits samt en lägenhet upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 134.

Flerårsöversikt

Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	714	677	690	690	697
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 779	-1 213	-1 249	-1 300	-1 529
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	682	630	629	631	582
Sparande till UH/investeringar kr/m ²	3	64	114	69	32
Elektricitet/m ² totalyta, kr	15	14	13	12	13
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	75	88	95	139	194
Belåning /m ² totalyta, kr	6 355	6 371	6 386	6 401	6 416
Räntekänslighet *)	12	13	13	13	14
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	439	165	442	332	143
Soliditet, %	51,1 %	51,0 %	50,7 %	50,7 %	51,6 %

*)Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31
multipliserat med 1 % delat med totala
årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 568 078	5 625 522	165 125	-8 066 901	-1 212 860	60 078 964
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			274 000	-274 000		
Ianspråktagande av yttre fond			0	0		
Balanserad i ny räkning				-1 212 860	1 212 860	
Upplåtelse lgh 477	626 231	1 398 769				
Årets resultat					-1 779 417	
Belopp vid årets slut	64 194 309	7 024 291	439 125	-9 553 761	-1 779 417	60 324 547

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-9 553 761
Årets resultat	-1 779 417
Summa till stämmans förfogande	-11 333 178

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-274 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	54 073

Balanseras i ny räkning **-11 553 105** 

Brf Duetten i Huddinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 335 461	6 005 331
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 458 812	-1 493 913
Övriga externa kostnader	Not 4	-3 793 887	-2 632 204
Utfört underhåll		-54 073	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-153 755	-297 505
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-236 691	-233 406
Avskrivningar		-1 753 193	-1 783 676
Summa rörelsekostnader		-7 450 411	-6 440 703
Rörelseresultat		-1 114 950	-435 372
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 641	1 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-668 108	-779 294
Summa finansiella poster		-664 467	-777 488
Årets resultat		-1 779 417	-1 212 860

Brf Duetten i Huddinge**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 108 156 297 109 905 521

Markanläggningar/-inventarier

Not 9 4 175 5 219

Maskiner och inventarier

Not 10 5 850 0

108 166 322 109 910 739

Summa anläggningstillgångar

108 166 322 109 910 739

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

50 733 58 322

Avräkningskonto HSB Södertörn

6 136 291 2 508 601

Övriga fordringar

Not 11 37 866 1 948 350

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 557 899 198 828

6 782 789 4 714 101

Kortfristiga placeringar

Not 13 3 000 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 14 137 377 130 836
137 377 130 836

Summa omsättningstillgångar

9 920 166 7 844 937

Summa tillgångar**118 086 488 117 755 676**

Brf Duetten i Huddinge

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	64 194 309	63 568 078
Upplåtelseavgifter	7 024 291	5 625 522
Yttre underhållsfond	439 125	165 125
	<u>71 657 725</u>	<u>69 358 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 553 762	-8 066 901
Årets resultat	-1 779 417	-1 212 860
	<u>-11 333 179</u>	<u>-9 279 762</u>
Summa eget kapital	<u>60 324 546</u>	<u>60 078 963</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>30 000 000</u>	<u>26 588 730</u>
	30 000 000	26 588 730
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>26 588 750</u>	<u>30 135 020</u>
Leverantörsskulder	573 448	389 077
Aktuell skatteskuld	13 413	12 446
Övriga skulder	Not 16 <u>59 531</u>	<u>57 246</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>526 800</u>	<u>494 194</u>
	<u>27 761 942</u>	<u>31 087 983</u>
Summa skulder	<u>57 761 942</u>	<u>57 676 713</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>118 086 488</u>	<u>117 755 676</u>

Brf Duetten i Huddinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 2-82 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Brf Duetten i Huddinge

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 912 844	4 491 312
	Hyror	1 424 187	1 518 272
	Övriga intäkter	10 457	19 419
	Bruttoomsättning	6 347 488	6 029 003
	Hysesbortfall	-12 027	-23 672
	Summa nettoomsättning:	6 335 461	6 005 331
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	275 565	280 355
	Reparationer	266 689	336 653
	El	129 211	125 937
	Sophämtning	18 750	0
	Övriga driftskostnader skötsel	24 559	22 911
	Förvaltningsarvoden	421 622	410 210
	Bredband	12 970	11 260
	Fastighetsförsäkring	163 256	179 157
	Övriga driftskostnader	146 190	127 430
		1 458 812	1 493 913
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	3 753 780	2 607 720
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 707	8 784
	Extern revision	16 400	15 700
		3 793 887	2 632 204
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	190 000	190 000
	Revisorsarvode	5 000	0
	Löner och andra ersättningar	0	2 500
	Sociala avgifter	41 691	40 906
	Summa förtroendevalda	236 691	233 406
	Summa personalkostnader	236 691	233 406
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	724	306
	Övriga ränteintäkter	2 917	1 500
		3 641	1 806
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	668 108	779 294
		668 108	779 294

Brf Duetten i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	118 538 502	118 538 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 538 502	118 538 502
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 632 981	-6 850 349
Årets avskrivningar	-1 749 224	-1 782 632
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 382 205	-8 632 981
Bokfört värde	108 156 297	109 905 521
Taxeringsvärden för fastigheten Visan 44		
Byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	65 000 000	65 000 000
Mark - bostäder	24 000 000	24 000 000
Mark - lokaler	0	0
	24 000 000	24 000 000
Taxvärde totalt	89 000 000	89 000 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	10 438	10 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 438	10 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 219	-4 175
Årets avskrivningar	-1 044	-1 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 263	-5 219
Bokfört värde	4 175	5 219
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	89 683	89 683
Årets investeringar	8 776	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 459	89 683
Ingående avskrivningar	-89 683	-89 683
Årets avskrivningar	-2 925	0
Utgående avskrivningar	-92 609	-89 683
Bokfört värde	5 850	0

Brf Duetten i Huddinge

Noter		2018-12-31	2017-12-31				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	27 355	27 355				
	Övriga fordringar	10 511	1 920 995				
		37 866	1 948 350				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Övriga förutbetalda kostnader	557 461	198 682				
	Upplupna intäkter	438	146				
		557 899	198 828				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar						
	Fasträntepaceringar HSB Södertörn	3 000 000	3 000 000				
Not 14	Kassa och bank						
	Swedbank betalkort	22 315	15 774				
	Handelsbanken	115 062	115 062				
		137 377	130 836				
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	144739	1,15%	2019-03-01	11 588 750	135 000	
	Stadshypotek	144740	1,15%	2019-03-01	15 000 000	0	
	Stadshypotek	280009	1,13%	2021-03-01	15 000 000	0	
	Stadshypotek	280010	1,13%	2021-03-01	15 000 000	0	
					56 588 750	135 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 000 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 913 750	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev					60 000 000	60 000 000
	Obelånade pantbrev					0	0
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					60 000 000	60 000 000
	Eventualförpliktelser					Inga	Inga
Not 16	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				31 000	30 250	
	Arbetsgivaravgifter				21 631	20 846	
	Övriga kortfristiga skulder, depositioner				6 900	6 150	
					59 531	57 246	

Brf Duetten i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	11 082	10 875
Beräknat arvode för revision	16 400	15 700
Förutbetalda hyror och avgifter	499 318	467 619
	526 800	494 194

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga händelser av vikt finns att notera

Skogås, den 3/4 2019


Anita Eriksson


Kristina Regéus-Eriksson


Lena Karlsson


Michael Finnsjö


Sammy Liljegren


Stig Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Ewa Bergfast
Av stämman vald revisor


Jörgen Götehed
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

X

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Duetten, org.nr. 769618-2455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duetten för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Duetten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm den 16/4 2019

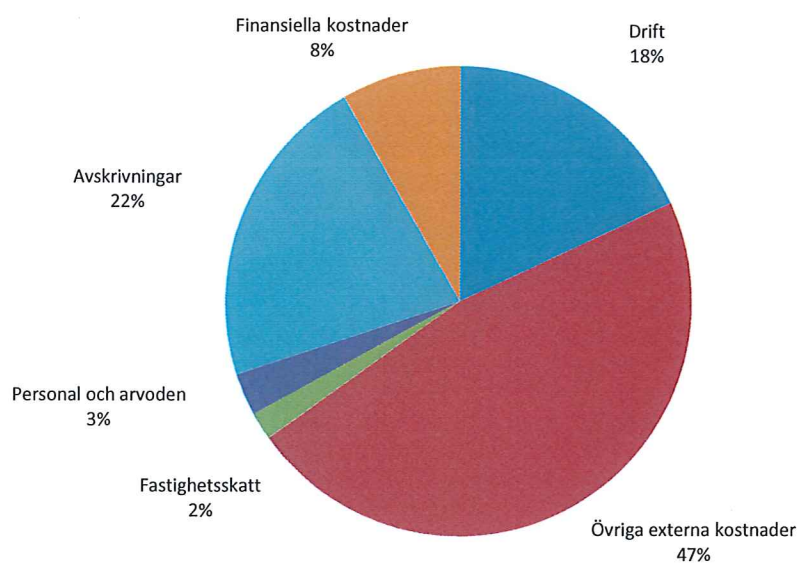
Jörgen Götheu

BoRevision AB

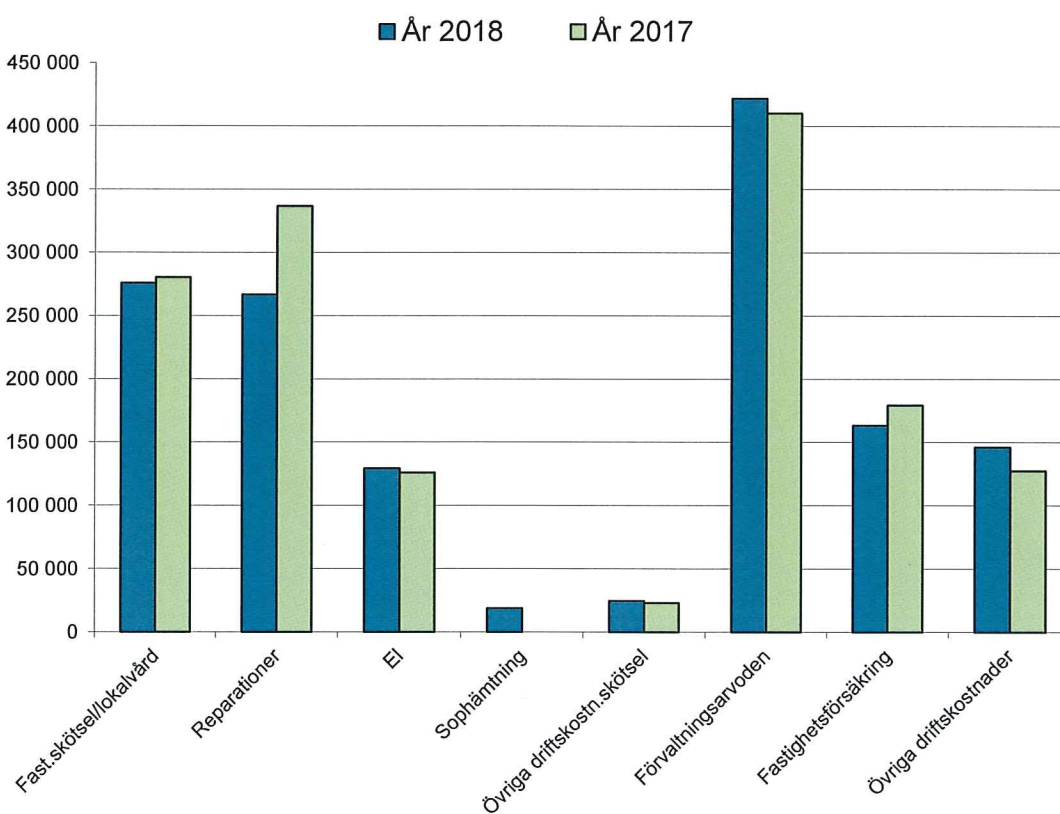
Ewa Bergfast
Förtroendevald revisor

X

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

