



Brf Duetten



**ÅRSREDOVISNING
2019**

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.

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
2019-01-01--2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2010-09-08.

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 bildades i samband med försäljning av Huse 11 juni 2009.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
98	bostäder (bostadsrätt)	7 298
17	bostäder (hyresrätt)	1 571
35	lokaler (hyresrätt, förråd)	
1	styrelserum (övernattningslägenhet)	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 133 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Stig Carlsson	ordförande	
Michael Finnsjö	vice ordförande	
Lena Carlsson	sekreterare	2019-01-01—2019-05-22
Kate Langenkrans	sekreterare	2019-04-29—2019-12-31
Sammy Liljegren	ledamot	
Anita Eriksson	ledamot	
Kicki Regéus	ledamot	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stig Carlsson, Anita Eriksson och Kicki Regéus. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Berit Liljegren som sammankallande samt Minna Ohlsson.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ekonomiska förening till en kostnad av 433 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 190 tkr, se resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag;

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

Väsentliga händelser under 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 Brf Duetten och den enskilda medlemmen för dessa tjänster genom en samfällighetsavgift.

Underhåll och investeringar

Föreningen har under de två senaste åren genomfört ett byte av värme- och vvs-system, tillsammans med Samfälligheten. Föreningen har även bytt termostater och värmekoppel i samtliga lägenheter till en kostnad av ca 2,2 msek.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen och HSB Södertörn december 2019.

Föreningen har en 3-årig underhållsplan, vilken har uppdaterats årligen.

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	OVK	500 tkr
2021	Uthus, Entréer inklusive portar (23)	ingen offert ännu
2022	Kontroll av tunnlar och varmvattenmätning.	

Planerade åtgärder ska finansieras med sparade medel.

Rörprojektet tillsammans med Samfälligheten

Det var beräknat att Pro Platt AB skulle vara klara med rörarbetet i slutet av februari 2019. Vi fick alla känna på kylan igen i början av september och ett flertal hushåll hade problem med värme och slutbesiktningen blev ej godkänd. Därför kallades alla hushåll till ett informationsmöte.

Efter ett antal möten med HSB, ProPlatt (entreprenören) och Samfälligheten kunde en förlikning ske. ProPlatt avstod från att debitera ÄTA-arbeten, dvs kostnader som inträffar under byggtiden och inte finns förtecknade vid projektstarten samt att de grävde upp vissa stråk och lade ner grövre rör. Samfälligheten avstod från sin rätt att kräva viten och slapp en domstolsprövning. Det skulle ha blivit en kostsam och utdragen tvist.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och en upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 133.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	748	714	677	690	690
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 348	-1 779	-1 213	-1 249	-1 300
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	724	682	630	629	631
Elektricitet/m ² totalyta, kr	16	15	14	13	12
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	72	75	88	95	139
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6 377	6 355	6 371	6 386	6 401
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	659	439	165	442	332
Soliditet %	51,6	51,1	51,0	50,7	50,7
Sparande kr/m ²	10	3	64	114	69
Räntekänslighet	11	12	13	13	13

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 194 309	7 024 291	439 125	-9 553 761	-1 779 417	60 324 547
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			274 000	-274 000		
lanspråktagande av yttre fond			-54 073	54 073		
Balanserad i ny räkning				-1 779 417	1 779 417	
Upplåtelse lägenhet 514	786 161	1 838 839				
Årets resultat					-1 347 950	
Belopp vid årets slut	64 980 470	8 863 130	659 052	-11 553 106	-1 347 950	61 601 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-11 553 106
Årets resultat	-1 347 950
Summa till stämmans förfogande	-12 901 056

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-274 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	12 009
Balanseras i ny räkning	-13 163 047 

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 633 836	6 335 461
Summa rörelseintäkter		6 633 836	6 335 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 774 858	-1 549 903
Övriga externa kostnader	Not 4	-3 883 061	-3 851 525
Underhåll enligt plan	Not 5	-12 009	-54 073
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-255 431	-241 512
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 426 199	-1 753 193
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-206
Summa rörelsekostnader		-7 351 558	-7 450 411
Rörelseresultat		-717 722	-1 114 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 660	3 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 888	-668 108
Summa finansiella poster		-630 228	-664 467
Årets resultat		-1 347 950	-1 779 417

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

108 944 581

108 160 472

Inventarier och installationer

Not 10

2 925

5 850

Summa materiella anläggningstillgångar

108 947 506

108 166 322

Summa anläggningstillgångar

108 947 506

108 166 322

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

41 367

50 733

Avräkningskonto HSB

6 600 735

6 136 291

Övriga kortfristiga fordringar

28 921

36 524

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

523 585

557 899

Summa kortfristiga fordringar

7 194 607

6 781 447

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

3 000 000

3 000 000

Summa kortfristiga placeringar

3 000 000

3 000 000

Kassa

1 181

1 342

Bank

Not 13

154 145

137 377

Summa kassa och bank

155 326

138 719

Summa omsättningstillgångar

10 349 933

9 920 166

Summa tillgångar

119 297 439

118 086 488

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	64 980 470	64 194 309
Upplåtelseavgifter	8 863 130	7 024 291
Fond för yttre underhåll	659 052	439 125
Summa bundet eget kapital	74 502 652	71 657 725

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 553 106	-9 553 762
Årets resultat	-1 347 950	-1 779 417
Summa ansamlad förlust	-12 901 056	-11 333 179

Summa eget kapital

61 601 596	60 324 546
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	56 420 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		56 420 000	30 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	135 000	26 588 750
Leverantörsskulder		535 884	573 448
Aktuell skatteskuld	Not 15	13 450	13 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 650	59 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	583 859	526 800
Summa kortfristiga skulder		1 275 843	27 761 942

Summa skulder

57 695 843	57 761 942
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

119 297 439	118 086 488
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 347 950	-1 779 417
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 426 199	1 753 193
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	78 249	-26 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 283	1 559 002
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-32 349	220 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	97 183	1 779 231
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 207 383	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-8 776
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 207 383	-8 776
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-33 750	-135 000
Inbetalda insatser samt upplåtelseavgifter	2 625 000	2 025 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 591 250	1 890 000
Årets kassaflöde	481 050	3 634 231
Likvida medel vid årets början	9 273 668	5 639 437
Likvida medel vid årets slut	9 754 879	9 273 668

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertörn in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning 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.

Från 2019 redovisas mark på egen rad, tidigare har beloppet om 27 500 000 kronor ingått i byggnaden. Detta innebär att avskrivningen på byggnaden har minskat från föregående år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 1-81 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

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 planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

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 21,4 %.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

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. 

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 283 822	4 912 844
	Hysesintäkt bostäder	1 305 293	1 398 960
	Hysesintäkt övrigt	22 110	21 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 657	-2 576
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 954	4 433
		6 633 836	6 335 461
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-399 094	-266 689
	El	-144 047	-129 211
	Renhållning	-8 463	-26 730
	Bevakningskostnader	-2 929	0
	TV, bredband, iptelefoni	-13 146	-12 970
	Serviceavtal	-13 750	-13 750
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-284 485	-275 565
	Förvaltningskostnader	-446 813	-421 622
	Försäkringar	-168 984	-163 256
	Fastighetsskatt	-158 355	-153 755
	Övriga driftskostnader	-134 793	-86 354
		-1 774 858	-1 549 903
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 000	-16 400
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 998	0
	Kontorsutrustning och -material	-2 655	-4 736
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-37 557	-36 393
	Konsulter	-11 281	0
	Förbrukningsinventarier	-14 313	-22 710
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-3 753 780	-3 753 780
	Stämma och styrelse	-19 985	-14 506
	Kundförluster m m	-4 492	-3 000
		-3 883 061	-3 851 525
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-12 009	-54 073
		-12 009	-54 073
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-190 000	-190 000
	Övriga arvoden	-17 000	0
	Övriga personalkostnader	-5 699	-4 821
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-37 732	-41 691
		-255 431	-241 512
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 422 230	-1 749 224
	Markanläggningar	-1 044	-1 044
	Inventarier	-2 925	-2 925
		-1 426 199	-1 753 193
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga rörelsekostnader	0	-206
		0	-206

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 538 502	118 538 502			
	Omklassificering till mark	-27 500 000	0			
	Anskaffningsvärde mark	27 500 000	0			
	Årets investering byggnad	2 207 383	0			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 438	10 438			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 756 323	118 548 940			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 382 205	-8 632 981			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 422 230	-1 749 224			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 263	-5 219			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-1 044	-1 044			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 811 742	-10 388 468			
	Utgående bokfört värde	108 944 581	108 160 472			
	Bokförda värden byggnader	81 441 450	108 156 297			
	Bokförda värden mark	27 500 000	0			
	Bokförda värden markanläggningar	3 131	4 175			
	Fastighetsbeteckning: Visan 44					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1980	76 000 000	28 000 000	104 000 000	89 000 000
			76 000 000	28 000 000	104 000 000	89 000 000

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	98 459	89 683
	Årets investeringar	0	8 776
	Utgående anskaffningsvärden	98 459	98 459
	Ingående avskrivningar	-92 609	-89 683
	Årets avskrivningar	-2 925	-2 925
	Utgående avskrivningar	-95 534	-92 609
	Utgående bokfört värde	2 925	5 850

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	729	438
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 856	557 461
		523 585	557 899

Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Placering HSB 3 mån	3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000

Not 13	Bank		
	Swedbank betalkort	39 083	22 315
	Handelsbanken	115 062	115 062
		154 145	137 377

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,11%	2022-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB		1,13%	2021-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB		1,11%	2022-03-01	11 555 000	135 000
Stadshypotek AB		1,13%	2021-03-01	15 000 000	0
				56 555 000	135 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

56 420 000
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 450	13 413
	13 450	13 413

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	31 000
Arbetsgivaravgifter	0	21 631
Övriga kortfristiga skulder	7 650	6 900
	7 650	59 531

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	11 082
Upplupen revision	16 000	16 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	567 859	499 318
	583 859	526 800

Not 18 Eventualförpliktelser

Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

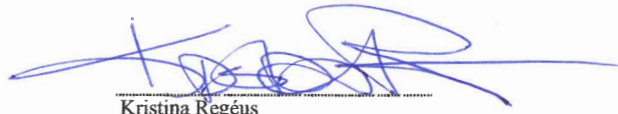
Skogås 4/5 2020



Anita Eriksson



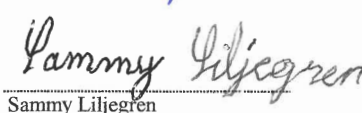
Kate Langenkrans



Kristina Regéus



Michael Finnsjö



Sammy Liljegren



Stig Carlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-04



Ewa Bergfäst
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2019 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.

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. 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.

Grund för 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 tryggt 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.

Skogås den 6/5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Ewa bergfäst
Av föreningen vald revisor

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 omförelse 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.

