



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Duetten

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.

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Duetten med säte i Huddinge org.nr. 769618-2455 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2008. Fastigheten Huddinge Visan 44 förvärvades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Huddinge Visan 44	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Brf Duetten är delägare i Duettvägens samfällighetsförening, som ansvarar för renhållning, gräsklippning, snöröjning, värme och VVS, tvättstuga och undercentral. Brf Duetten faktureras för dessa kostnader.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7734
16	lägenheter (hyresrätt)	1213
Totalt 115 objekt		8947

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stig Carlsson	Ordförande	2013-06-11	
Sammy Liljegren	Ledamot	2013-06-11	2021-07-16
Kate Langenkrans	Ledamot	2019-12-27	
Michael Finnsjö	Ledamot	2018-07-11	2021-07-16
Per-Åke Alm	Ledamot	2021-07-16	
Anita Eriksson	Ledamot	2013-06-11	
Kristina Regéus	Ledamot	2016-05-27	
Ana Maria Mununar	Ledamot	2021-07-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Stig Carlsson, Anita Eriksson och Kicki Regeus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har styrelsen.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Jörgen Götehed Borevision AB, samt Ewa Bergfast valda av föreningen.

Valberedning har varit Berit Liljegren och Minna Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. På stämman deltog 16 medlemmar. Två extrastämmor hölls 2021-09-21 samt 2021-11-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-20.

En lägenhet har sålts till en kostnad av 2,5 miljoner kronor. Inbetalningen ska användas till att amortera på ett av föreningens lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Översyn och målning av entréhusens ytterväggar till en kostnad av 271 600 kr, samt påbörjat målning av trapphusen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Föreningen har en 3-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Årtal	Åtgärd	Belopp
2022	Nya armaturer på entréhusen Avsluta målning av trapphusen Renovering av trappen på baksidan 199- 201	
2023	Kontroll/underhåll av krypgrunder Översyn av hängrännor och stuprör	
2024	Översyn av missfärgade husgavlar Undersökning av individuell vattenmätning	

Planerade åtgärder ska finansieras med sparade medel

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	64	51	10	3	64
Skuldsättning, kr/kvm	6 321	6 377	6 377	6 355	6 371
Räntekänslighet, %	10	10	11	12	13
Energikostnad, kr/kvm	14	16	16	15	14
Driftskostnad, kr/kvm	600	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	721	763	724	682	630
Totala intäkter, kr/kvm	767	781	748	714	677
Nettoomsättning, tkr	6 857	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 439	-1 588	-1 348	-1 779	-1 213
Soliditet, %	51	51	52	51	51

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad: (Avser endast elkostnad)

Definition: Totala kostnader för el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad: (Nytt nyckeltal 2021, inklusive samfällighets- och gemensamanläggningskostnaden)

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter: (Sänkning av årsavgiften beror på upplåtelsen av en hyresrätt till bostadsrätt)

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 980 470	0	714 867	65 695 337
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 863 130	0	1 805 133	10 668 263
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	921 043	0	-340 092	580 951
S:a bundet eget kapital, kr	74 764 643	0	2 179 908	76 944 551
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 163 047	-1 588 280	340 092	-14 411 235
Årets resultat, kr	-1 588 280	1 588 280	0	-1 438 612
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 751 327	0	340 092	-15 849 847
S:a eget kapital, kr	60 013 316	0	2 520 000	61 094 704

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 274 000 kr samt ianspråktagande skett med 614 092 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 411 235
Årets resultat, kr	-1 438 612
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 849 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-274 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	584 100
Balanseras i ny räkning, kr	-15 539 747

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 859 551	6 927 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 075
Summa rörelseintäkter		6 859 551	6 934 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 365 899	-1 840 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 854	-3 789 417
Underhåll enligt plan	Not 6	-584 100	-614 092
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-248 767	-228 904
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 423 273	-1 426 198
Summa rörelsekostnader		-7 817 892	-7 899 566
Rörelseresultat		-958 341	-965 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 711	11 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 981	-633 760
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-415
Summa finansiella poster		-480 270	-622 997
Årets resultat		-1 438 612	-1 588 280

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10, 15	106 098 035	107 521 308
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		106 098 035	107 521 308
Summa anläggningstillgångar		106 098 035	107 521 308
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	46 622
Avräkningskonto HSB		9 026 096	6 512 740
Övriga kortfristiga fordringar		33 187	30 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	824 920	515 171
Summa kortfristiga fordringar		9 884 203	7 104 755
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		32	3 409
Bank	Not 14	119 690	123 053
Summa kassa och bank		119 722	126 462
Summa omsättningstillgångar		13 003 925	10 231 217
Summa tillgångar		119 101 960	117 752 525

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Insatser	65 695 337	64 980 470
Upplåtelseavgifter	10 668 263	8 863 130
Fond för yttre underhåll	580 951	921 043
Summa bundet eget kapital	76 944 551	74 764 643

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 411 235	-13 163 047
Årets resultat	-1 438 612	-1 588 280
Summa ansamlad förlust	-15 849 847	-14 751 327

Summa eget kapital

61 094 704	60 013 316
-------------------	-------------------

Skulder***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 15	30 000 000	26 555 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	26 555 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 555 000	30 000 000
Leverantörsskulder		825 625	525 281
Aktuell skatteskuld	Not 16	12 751	9 301
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 507	52 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	604 372	597 125
Summa kortfristiga skulder		28 007 255	31 184 209

Summa skulder

58 007 255	57 739 209
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

119 101 960	117 752 525
--------------------	--------------------

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-1 438 612	-1 588 280
-----------------------------------	------------	------------

Avskrivningar	1 423 273	1 426 198
---------------	-----------	-----------

Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-15 338	-162 082
---	---------	----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-266 092	1 858
---	----------	-------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	268 046	43 366
--	---------	--------

Kassaflöde från löpande verksamhet	-13 384	-116 858
---	----------------	-----------------

Finansieringsverksamhet

Inbetald insats/upplåtelseavgift försäljning lägenhet	2 520 000	0
---	-----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 520 000	0
--	------------------	----------

Årets kassaflöde	2 506 616	-116 858
-------------------------	------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	9 639 202	9 756 060
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	12 145 818	9 639 202
-------------------------------------	-------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 3 000 000 kronor 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 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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 1-79 år

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker plan enligt med 10% per år beräknat på markanläggningens anskaffningsvärde.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter 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.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Ärsavgifter bostäder	5 578 494	5 566 128
	Hysesintäkt bostäder	1 246 597	1 304 532
	Hysesintäkt övrigt	12 000	27 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 236	28 283
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 224	1 265
		6 859 551	6 927 208

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	7 075
		0	7 075

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-371 420	-335 106
	El	-126 340	-140 415
	Bevakningskostnader	0	-2 994
	TV, bredband, iptelefoni	-13 629	-11 196
	Obligatoriska besiktningar	-52 308	-171 300
	Serviceavtal	-15 130	-13 750
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-276 674	-285 182
	Förvaltningskostnader	-454 496	-490 613
	Försäkringar	-187 521	-175 755
	Fastighetsskatt	-167 785	-164 335
	Övriga driftskostnader	-84 815	-50 309
	Samfällighets- och gemensamanläggning *	-3 615 780	0
		-5 365 899	-1 840 955

* Se not 5

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 000	-16 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 339	-28 911
	Föreningsverksamhet	-4 685	-5 680
	Kontorsutrustning och -material	-3 575	-5 024
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-30 786	-35 585
	Konsulter	-28 019	-2 780
	Förbrukningsinventarier	-30 780	-19 976
	Samfällighets- och gemensamanläggning *	0	-3 650 280
	Stämma och styrelse	-16 049	-25 181
	Kundförluster m m	-46 622	0
		-195 854	-3 789 417

* Samfällighets- och gemensamanläggning ligger från 2021 under not 4

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll målning förråd, trapphus	-584 100	0
	Underhåll tak	0	-614 092
		-584 100	-614 092

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-190 000	-190 000
	Övriga arvoden	-18 500	-5 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-35 267	-28 904
		-248 767	-228 904

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 422 229	-1 422 229
	Markanläggningar	-1 044	-1 044
	Inventarier	0	-2 925
		<u>-1 423 273</u>	<u>-1 426 198</u>
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Övriga rörelsekostnader	<u>0</u>	<u>-415</u>
		<u>0</u>	<u>-415</u>

Not 10		Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
		Ingående anskaffningsvärde byggnader		93 245 885	93 245 885	
		Ingående anskaffningsvärde mark		27 500 000	27 500 000	
		Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		10 438	10 438	
		Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		120 756 323	120 756 323	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
		Ingående avskrivningar byggnader		-13 226 665	-11 804 435	
		Årets avskrivningar byggnader		-1 422 229	-1 422 229	
		Ingående avskrivningar markanläggningar		-8 350	-7 307	
		Årets avskrivningar markanläggningar		-1 044	-1 044	
		Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-14 658 288	-13 235 015	
		Utgående bokfört värde		106 098 035	107 521 308	
		Bokförda värden byggnader		78 596 991	80 019 220	
		Bokförda värden mark		27 500 000	27 500 000	
		Bokförda värden markanläggningar		1 044	2 088	
		Fastighetsbeteckning:	Visan 44			
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1980	76 000 000	28 000 000	104 000 000	104 000 000
			76 000 000	28 000 000	104 000 000	104 000 000

Not 11		Inventarier och installationer			
		Ingående anskaffningsvärden		98 459	98 459
		Utgående anskaffningsvärden		98 459	98 459
		Ingående avskrivningar		-98 459	-95 534
		Årets avskrivningar		0	-2 925
		Utgående avskrivningar		-98 459	-98 459
		Utgående bokfört värde		0	0

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		Upplupna ränteintäkter		875	875
		Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		824 045	514 296
				824 920	515 171

Not 13		Kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Konv.datum			
		Placering HSB 3 mån	0,30%	2022-02-24	3 000 000	3 000 000
					3 000 000	3 000 000

Not 14		Bank			
		Swedbank betalkort		4 628	7 991
		Handelsnbanken		115 062	115 062
				119 690	123 053

Not 15 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		1,11%	2022-03-01	11 555 000	0
Stadshypotek AB		0,61%	2024-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB		0,52%	2023-03-01	15 000 000	0
				56 555 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

30 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

56 555 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

60 000 000

60 000 000

Obelånade pantbrev

0

0

Summa ställda säkerheter

60 000 000

60 000 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

12 751

9 301

12 751**9 301****Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt

1 200

31 000

Arbetsgivaravgifter

1 257

14 452

Övriga kortfristiga skulder

7 050

7 050

9 507**52 502****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

10 958

11 512

Upplupen revision

16 000

16 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

577 414

569 613

604 372**597 125****Not 19 Eventualförpliktelser**

Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finna att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Ana Maria Mununar

Anita Eriksson

Kate Langenkrans

Kristina Regéus

Per-Åke Alm

Stig Carlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Ewa Bergfast

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duetten i Huddinge för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Duetten i Huddinge för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att enligt årsredovisningen och föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningens underhållsplan är mycket enkel och omfattar endast några få år. Planering av underhåll avseende en fastighet är långsiktig och kräver en genomarbetad underhållsplan som sträcker sig över en lång period. Enligt min bedömning uppfyller föreningens underhållsplan inte dessa krav.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Duetten i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STIG CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 17:16:21



KATE LANGENKRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-20 kl. 18:45:17



PER-ÅKE ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-20 kl. 14:13:48



ANA MARIA MUNUNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-20 kl. 09:34:40



KRISTINA REGÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 14:34:48



ANITA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-19 kl. 11:52:12



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 06:35:30



EWA HÄRGESTAM BERGFAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 16:44:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Duetten i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 06:36:52



EWA HÄRGESTAM BERGFAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 16:41:49



HSB – där möjligheterna bor