



**Brf Duetten**



# ÅRSREDOVISNING 2020

# 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  
**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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 vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1980. Bostadsrättsföreningen bildades i samband med försäljning av Huga 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	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 98 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelse

Stig Carlsson	ordförande
Michael Finnsjö	vice ordförande
Kate Langenkrans	sekreterare
Sammy Liljegren	ledamot
Anita Eriksson	ledamot
Kicki Régus	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Michael Finnsjö, Kate Langenkrans och Sammy Liljegen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Berit Liljegen som sammankallande samt Minna Ohlsson

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 491 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 229 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	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 och undercentral. De fakturerar Brf Duetten och den enskilde medlemmen för dessa tjänster genom en samfällighetsavgift.

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Det fleråriga arbetet med värme- och VVS systemet har avslutats, dock kvarstår vissa problem med värmen (se nedan)

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

**Yttertaken** har setts över och underhållits, inklusive mossbekämpning till en kostnad av drygt 600 tkr.

**OVK**, till en kostnad av 171 tkr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen och HSB Södertörnden 2020-05-28 Vid besiktningen framkom att: hustaken behövde rensas från mossa, vilket gjordes under oktober/november.

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



<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Värmeutredning	Beroende på utfall
2022	Uthus, entréer inklusive portar	Ingen offert ännu
2023	Kontroll av tunnlar och varmvattenmätning	

Planerade åtgärder ska finansieras med sparade medel

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 763 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % men styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna på grund av det rådande ekonomiska läget under den pågående pandemin.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 555 000 kr.

### Medlemsinformation

Under året har 14 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 136 (132).

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	781	748	714	677	690
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 588	-1 348	-1 779	-1 213	-1 249
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	763	724	682	630	629
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr	16	16	15	14	13
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	71	72	75	88	95
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	6 377	6 377	6 355	6 371	6 386
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	921	659	439	165	442
Soliditet %	51,0	51,6	51,1	51,0	50,7
Sparande kr/m <sup>2</sup>	51	10	3	64	114
Räntekänslighet	10	11	12	13	13

### Förändring i eget kapital


	Insatser	Utpl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	64 980 470	8 863 130	659 052	-11 553 106	-1 347 950	61 601 596
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond 2019			274 000	-274 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-12 009	12 009		
Balanserat i ny räkning				-1 347 950	1 347 950	
Årets resultat					-1 588 280	
Belopp vid årets slut	64 980 470	8 863 130	921 043	-13 163 048	-1 588 280	60 013 315

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-13 163 048
Årets resultat	-1 588 280
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-14 751 328</b>

### *Styrelsen föreslår följande disposition:*

Reservering till fond för yttre underhåll	-274 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	614 092
Balanseras i ny räkning	-14 411 236 

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 927 208	6 633 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 075	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 934 283</b>	<b>6 633 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 840 955	-1 774 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 789 417	-3 883 061
Underhåll enligt plan	Not 6	-614 092	-12 009
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-228 904	-255 431
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 426 198	-1 426 199
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 899 566</b>	<b>-7 351 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-965 284</b>	<b>-717 722</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande poster		11 179	5 660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 760	-635 888
Övriga finansiella poster	Not 9	-415	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-622 997</b>	<b>-630 228</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 588 280</b>	<b>-1 347 950</b>



**Balansräkning** 2020-12-31      2019-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10, 15	107 521 308	108 944 581
Inventarier och installationer	Not 11	0	2 925
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>107 521 308</u>	<u>108 947 506</u>

**Summa anläggningstillgångar**

107 521 308      108 947 506

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		46 622	41 367
Avräkningskonto HSB		6 512 740	6 600 735
Övriga kortfristiga fordringar		30 222	28 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	515 171	523 585
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 104 755</u>	<u>7 194 607</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>

Kassa		3 409	1 181
Bank	Not 14	123 053	154 145
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>126 462</u>	<u>155 326</u>

**Summa omsättningstillgångar**

10 231 217      10 349 933

**Summa tillgångar**

117 752 525      119 297 439



**Balansräkning** 2020-12-31      2019-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	64 980 470	64 980 470
Upplåtelseavgifter	8 863 130	8 863 130
Fond för yttre underhåll	921 043	659 052
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>74 764 643</b>	<b>74 502 652</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-13 163 047	-11 553 106
Årets resultat	-1 588 280	-1 347 950
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-14 751 327</b>	<b>-12 901 056</b>

**Summa eget kapital****60 013 316      61 601 596****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 555 000	56 420 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 555 000</b>	<b>56 420 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	30 000 000	135 000
Leverantörsskulder		525 281	535 884
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 301	13 450
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	52 502	7 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	597 125	583 859
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 184 209</b>	<b>1 275 843</b>

**Summa skulder****57 739 209      57 695 843****Summa eget kapital och skulder****117 752 525      119 297 439**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 588 280	-1 347 950
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 426 198	1 426 199
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-162 082	78 249
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 858	51 283
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	43 366	-32 349
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-116 858</b>	<b>97 183</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 207 383
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-2 207 383</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-33 750
Inbetalda insatser samt upplåtelseavgifter	0	2 625 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>2 591 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-116 858</b>	<b>481 050</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 756 060</b>	<b>9 275 010</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 639 202</b>	<b>9 756 060</b>

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 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 1-80 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.

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

### Övrigt

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

### Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 566 128	5 283 822
	Hysesintäkt bostäder	1 304 532	1 305 293
	Hysesintäkt övrigt	27 000	22 110
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 283	19 657
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 265	2 954
		<b>6 927 208</b>	<b>6 633 836</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	7 075	0
		<b>7 075</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-335 106	-399 094
	El	-140 415	-144 047
	Renhållning	0	-8 463
	Bevakningskostnader	-2 994	-2 929
	TV, bredband, iptelefoni	-11 196	-13 146
	Obligatoriska besiktningar	-171 300	0
	Serviceavtal	-13 750	-13 750
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-285 182	-284 485
	Förvaltningskostnader	-490 613	-446 813
	Försäkringar	-175 755	-168 984
	Fastighetsskatt	-164 335	-158 355
	Övriga driftskostnader	-50 309	-134 793
		<b>-1 840 955</b>	<b>-1 774 858</b>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 000	-16 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 911	-22 998
	Föreningsverksamhet	-5 680	0
	Kontorsutrustning och -material	-5 024	-2 655
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-35 585	-37 557
	Konsulter	-2 780	-11 281
	Förbrukningsinventarier	-19 976	-14 313
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-3 650 280	-3 753 780
	Stämma och styrelse	-25 181	-19 985
	Kundförluster m m	0	-4 492
		<b>-3 789 417</b>	<b>-3 883 061</b>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-12 009
	Underhåll tak	-614 092	0
		<b>-614 092</b>	<b>-12 009</b>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-190 000	-190 000
	Övriga arvoden	-5 000	-17 000
	Övriga personalkostnader	0	-5 699
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-28 904	-37 732
		<b>-228 904</b>	<b>-255 431</b>



<b>Not 8 Avskrivningar</b>			
	Byggnader	-1 422 229	-1 422 230
	Markanläggningar	-1 044	-1 044
	Inventarier	-2 925	-2 925
		<u>-1 426 198</u>	<u>-1 426 199</u>
<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>			
	Övriga rörelsekostnader	-415	0
		<u>-415</u>	<u>0</u>



Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 245 885	118 538 502			
	Omklassificering till mark	0	-27 500 000			
	Anskaffningsvärde mark	27 500 000	27 500 000			
	Årets investering byggnad		2 207 383			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 438	10 438			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 756 323</b>	<b>120 756 323</b>			
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 804 435	-10 382 205			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 422 229	-1 422 230			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 307	-6 263			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-1 044	-1 044			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 235 015</b>	<b>-11 811 742</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>107 521 308</b>	<b>108 944 581</b>			
	Bokförda värden byggnader	80 019 220	81 441 450			
	Bokförda värden mark	27 500 000	27 500 000			
	Bokförda värden markanläggningar	2 088	3 131			
	<b>Fastighetsbeteckning: Visan 44</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	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	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden	98 459	98 459			
	Utgående anskaffningsvärden	98 459	98 459			
	Ingående avskrivningar	-95 534	-92 609			
	Årets avskrivningar	-2 925	-2 925			
	Utgående avskrivningar	-98 459	-95 534			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>2 925</b>			
Not 12	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupna ränteintäkter	875	729			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 296	522 856			
		515 171	523 585			
Not 13	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Placering HSB 3 mån	3 000 000	3 000 000			
		3 000 000	3 000 000			
Not 14	<b>Bank</b>					
	Swedbank betalkort	7 991	39 083			
	Handelsbanken	115 062	115 062			
		123 053	154 145			



**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

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

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 555 000**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
Obelånade pantbrev	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	9 301	13 450
	<b>9 301</b>	<b>13 450</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	31 000	0
Arbetsgivaravgifter	14 452	0
Övriga kortfristiga skulder	7 050	7 650
	<b>52 502</b>	<b>7 650</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	11 512	0
Upplupen revision	16 000	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	569 613	567 859
	<b>597 125</b>	<b>583 859</b>

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Skogås 5/4 2021

Anita Eriksson

Kate Langenkrans

Kristina Regéus

Michael Finnsjö

Sammy Liljegren

Stig Carlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-12

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 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 12/4 2021



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Ewa Bergfast  
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.

## 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 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.

## 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.

