



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Duetten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Duetten med säte i Huddinge org.nr. 769618-2455 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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, och förvärvade fastigheten 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-31.

Föreningen är medlem i Duettvägens samfällighetsförening som förvaltar och ansvarar för garage och parkeringsplatser, lekplatser, kommunikationsytor, renhållning, gräsklippning, snöröjning, värme och VVS, tvättstuga, undercentral, lokalt nät för TV och dataöverföring samt utebelysning.

Brf Duetten faktureras månadsvis för dessa kostnader.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten samt viss del av markytor nära byggnaderna i Huddinge kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Visan 44	2009-06-11	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, i försäkringen ingår styrelseansvar och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare och hyresgäster.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7734
15	lägenheter (hyresrätt)	1129
1	gästlägenhet (hyresrätt)	84
23	lokaler (hyresrätt, förråd)	0
Totalt 138 objekt		8947

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stig Carlsson	Ordförande	2013-06-11	2022-05-19
Per-Åke Alm	Ordförande	2022-05-19	
Per-Åke Alm	Ledamot	2021-07-16	
Kate Langenkrans	Ledamot	2019-12-27	
Anita Eriksson	Ledamot	2013-06-11	
Kristina Regéus	Ledamot	2016-05-27	
Ana Maria Mununar	Ledamot	2021-07-16	
Guy Merlin Mognemo Tsemo	Ledamot	2022-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per-Åke Alm, Ana-Maria Munuar och Kate Langenkrans.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt två arbetsmöten med specifika uppgifter.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av ledamöterna.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 17 medlemmar.

Samarbetspartner

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Fastighetsskötsel
HSB Södertörn	Avflyttningstillsyn
Vattenfall	Elavtal
Folksam	Fastighetsförsäkring
Securitas Direkt	Begränsade jouruppdrag
HEBE	Trappstädning
Trångsunds Trädgård och fastighetsservice	Snöröjning, gräsklippning

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Våra hyresgäster har fått en hyreshöjning på 3,5% från 1 oktober.

En förändring av årsavgiften med +5 % per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Reservation till föreningens underhållsfond sker i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-05-09.

Underhåll och investeringar

- Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
- Målningen av trapphusen avslutades.
- Trappen på baksidan av 199–201 har renoverats och är nu utförd i asfalterade trappsteg med framkant i sten och handledare i metall.
- Utebelysningen vid portarna och på entréhusens gavel samt cykelrummens armaturer har bytts ut mot energisnåla LED armaturer.

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

Årtal	Åtgärd
2023	Slutföra armaturbytet av utebelysningen Radonmätning Kontroll/underhåll av krypgrunder Besikta vårt avloppssystem, fastställa dess status
2024	Översyn av missfärgade husgavlar Undersöka Individuell Mätning av vatten och el.

Vi kommer att övergå till digitalt program för planerade underhåll som är så utformat att vi kommer att kunna fastställa underhållsplaner för upp till 50 år, som kommer att gälla enligt lag för alla nybildade bostadsrättsföreningar.

2025–2028 Åtgärderna kommer att specificeras när digitala programmet är i bruk.
Vi har genom HSB en konsult för hjälp med flerårig underhållsplanering.

Våra fastigheter har nu uppnått 43 års ålder, och vi närmar oss den tekniska livslängden för många delar i våra fastigheter.

- Tak
- Hängrännor och stuprör
- Stambyte
- Altangolv
- Balkongräcken
- Fönster med fönsterbågar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 140.

Hemsidan www.brfduetten.wordpress.com uppdateras fortlöpande och ska få ett mer aktuellt innehåll.

Föreningen anslöt sig till Grannsamverkan i november.

I november hölls föreningens första medlemsmöte, styrelsen planerar minst ett medlemsmöte per år.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	98	64	51	10	3
Skuldsättning, kr/kvm	6 032	6 321	6 377	6 377	6 355
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	12
Energikostnad, kr/kvm	17	14	16	16	15
Driftskostnad, kr/kvm	639	600	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	728	721	763	724	682
Totala intäkter, kr/kvm	770	767	781	748	714
Nettoomsättning, tkr	6 878	6 857	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 032	-1 439	-1 588	-1 348	-1 779
Soliditet, %	52	51	51	52	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:

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

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

Driftskostnad:

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:

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	65 695 337	0	0	65 695 337
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 668 263	0	0	10 668 263
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	580 951	0	-428 730	152 221
S:a bundet eget kapital, kr	76 944 551	0	-428 730	76 515 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 411 235	-1 438 612	428 730	-15 421 117
Årets resultat, kr	-1 438 612	1 438 612	-1 032 224	-1 032 224
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 849 847	0	-603 494	-16 453 341
S:a eget kapital, kr	61 094 704	0	-1 032 224	60 062 480

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 638 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 066 730 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 539 747
Årets resultat, kr	-1 032 224
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 571 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-638 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 066 730
Balanseras i ny räkning, kr	-16 143 241

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 886 671	6 859 551
Summa rörelseintäkter		6 886 671	6 859 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 243 509	-5 365 899
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 732	-195 854
Underhåll enligt plan	Not 5	-482 630	-584 100
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-237 771	-248 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 423 273	-1 423 273
Summa rörelsekostnader		-7 472 914	-7 817 892
Rörelseresultat		-586 243	-958 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 574	12 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 555	-492 981
Summa finansiella poster		-445 981	-480 270
Årets resultat		-1 032 224	-1 438 612

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8,13	104 674 762	106 098 035
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		104 674 762	106 098 035
Summa anläggningstillgångar		104 674 762	106 098 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		40	0
Avräkningskonto HSB		3 703 543	9 026 096
Övriga kortfristiga fordringar		34 567	33 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	533 506	824 920
Summa kortfristiga fordringar		4 271 657	9 884 203
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	6 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	3 000 000
Kassa		2 492	32
Bank	Not 12	131 090	119 690
Summa kassa och bank		133 582	119 722
Summa omsättningstillgångar		10 405 239	13 003 925
Summa tillgångar		115 080 001	119 101 960

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	65 695 337	65 695 337
Upplåtelseavgifter	10 668 263	10 668 263
Fond för yttre underhåll	152 221	580 951
Summa bundet eget kapital	76 515 821	76 944 551

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 421 117	-14 411 235
Årets resultat	-1 032 224	-1 438 612
Summa ansamlad förlust	-16 453 340	-15 849 847

Summa eget kapital

60 062 481 61 094 704

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	38 852 784	30 000 000
Summa långfristiga skulder		38 852 784	30 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 115 552	26 555 000
Leverantörsskulder		276 269	825 625
Aktuell skatteskuld	Not 14	16 516	12 751
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 588	9 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	741 811	604 372
Summa kortfristiga skulder		16 164 736	28 007 255

Summa skulder

55 017 520 58 007 255

Summa eget kapital och skulder

115 080 001 119 101 960

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 032 224	-1 438 612
Avskrivningar	1 423 273	1 423 273
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	391 049	-15 338
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	289 993	-266 092
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-403 071	268 046
Kassaflöde från löpande verksamhet	277 972	-13 384
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Amortering av långfristiga skulder	-2 586 664	0
Inbetald insats /upplåtelseavgift försäljning lägenhet	0	2 520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 586 664	2 520 000
Årets kassaflöde	-2 308 692	2 506 616
Likvida medel vid årets början	12 145 818	9 639 202
Likvida medel vid årets slut	9 837 126	12 145 818

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertörn (6 MSEK) 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).

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 1-78 år.

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

Avskrivning markanläggningar

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

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, samt avsättning och ianspråktagande.

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 1 519 kr per lägenhet 2022.

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 626 656	5 578 494
	Hysesintäkt bostäder	1 218 348	1 246 597
	Hysesintäkt övrigt	14 600	12 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 828	19 236
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 239	3 224
		6 886 671	6 859 551
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-305 176	-371 420
	El	-150 287	-126 340
	Renhållning	-7 051	0
	TV, bredband, iptelefoni	-12 007	-13 629
	Obligatoriska besiktningar	0	-52 308
	Serviceavtal	-1 380	-15 130
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-292 003	-276 674
	Förvaltningskostnader	-456 569	-454 496
	Försäkringar	-199 959	-187 521
	Fastighetsskatt	-174 685	-167 785
	Övriga driftskostnader	-28 612	-84 815
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-3 615 780	-3 615 780
		-5 243 509	-5 365 899
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	0	-16 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 377	-19 339
	Föreningsverksamhet	-10 785	-4 685
	Kontorsutrustning och -material	-3 572	-3 575
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 068	-30 786
	Konsulter	0	-28 019
	Förbrukningsinventarier	-26 599	-30 780
	Stämma och styrelse	-20 331	-16 049
	Kundförluster m m	0	-46 622
		-85 732	-195 854
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll målning förråd, trapphus	0	-584 100
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-283 688	0
	Underhåll installationer	-124 867	0
	Underhåll mark och utemiljö	-74 075	0
		-482 630	-584 100
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-185 000	-190 000
	Övriga arvoden	-14 000	-18 500
	Revisionsarvode	0	-5 000
	Sociala avgifter	-38 771	-35 267
		-237 771	-248 767
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 422 229	-1 422 229
	Markanläggningar	-1 044	-1 044
		-1 423 273	-1 423 273

Not 8,13 Byggnader och mark				2022-12-31	2021-12-31
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				-14 648 894	-13 226 665
Årets avskrivningar byggnader				-1 422 229	-1 422 229
Ingående avskrivningar markanläggningar				-10 438	-8 350
Årets avskrivningar markanläggningar				0	-1 044
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-16 081 562	-14 658 288
Utgående bokfört värde				104 674 761	106 098 035
Bokförda värden byggnader				77 174 762	78 596 991
Bokförda värden mark				27 500 000	27 500 000
Bokförda värden markanläggningar				0	1 044
Fastighetsbeteckning: Visan 44					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	94 000 000	41 000 000	135 000 000	104 000 000
		94 000 000	41 000 000	135 000 000	104 000 000

Not 9 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		98 459	98 459
Utgående anskaffningsvärden		98 459	98 459
Ingående avskrivningar		-98 459	-98 459
Årets avskrivningar		0	0
Utgående avskrivningar		-98 459	-98 459
Utgående bokfört värde		0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Upplupna ränteintäkter		2 404	875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		531 102	824 045
		533 506	824 920

Not 11 Kortfristiga placeringar			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån	0,55%	2023-02-23	3 000 000
Placering HSB 6 mån	2,00%	2023-07-14	3 000 000
			6 000 000
			3 000 000

Not 12 Bank			
Swedbank betalkort		16 028	4 628
Handelsbanken		115 062	115 062
		131 090	119 690

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,61%	2024-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB		0,52%	2023-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB		1,32%	2026-03-01	11 468 336	115 552
Stadshypotek AB		1,17%	2025-03-01	12 500 000	0
				53 968 336	115 552

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	38 852 784
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	462 208
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	53 390 576
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 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 516	12 751
	16 516	12 751

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	1 200
Arbetsgivaravgifter	0	1 257
Övriga kortfristiga skulder	14 588	7 050
	14 588	9 507

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 330	10 958
Upplupen revision	0	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	637 134	577 414
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 347	0
	741 811	604 372

Not 17 Eventualförpliktelser

Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

En extraamortering om 2 MSEK i samband med låneomsättning i mars 2023.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Ana Maria Mununar

Anita Eriksson

Guy Merlin Mognemo Tsemo

Kate Langenkrans

Kristina Régéus

Per-Åke Alm

Vår revisionsberättelse har avgivits

Ewa Bergfast

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

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 2022.

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 2022 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker 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 2022 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ewa Bergfast
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Duetten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ÅKE ALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 12:49:25



KATE LANGENKRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 10:06:07



GUY MERLIN MOGNEMO TSEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 00:06:05



ANA MARIA MUNUNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 21:55:08



KRISTINA REGÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 12:30:23



ANITA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:43:47



EWA HÄRGESTAM BERGFAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 23:51:20



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:29:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Duetten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EWA HÄRGESTAM BERGFAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 23:56:29



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:27:34



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.