



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Duetten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Duetten med säte i Huddinge org.nr. 769618-2455 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
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. 2024-05-01. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare och hyresgäster.

Antal	Benämning	Total yta m²
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7827
14	lägenheter (hyresrätt)	1036
1	gästlägenhet (hyresrätt)	84
23	lokaler (hyresrätt förråd)	0
Totalt 138 objekt		8947

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Huddinge Östra Skogås GA:1	G:A	717910-0008	115 / 178	Garage, Undercentral för fjärrvärme, Tvättstuga, Samlingslokal, Kommunikationsytor med parkeringsplatser, Sophantering, Lekplatser, Utebelysning, Spilldagvatten-kallvatten och varmvattenledningar, Lokalt nät för tv och dataöverföring, Fläktar för husgrunder m. M.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per-Åke Alm	Ordförande	2022-05-19
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 Mognemo	Ledamot	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anita Eriksson, Guy Mognemo och Kristina Regeus.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt 9 arbetsmöten med specifika uppgifter. Dessutom 6 avstämningsmöten med HSB förvaltare och fastighetsskötare.

Firmatecknare har varit Per-Åke Alm och Kate Langenkrans.

Revisorer har Jörgen Götehed, Borevision AB samt Ewa Bergfast valda av föreningen.
Valberedning har varit Berit Liljegren och Harriet Hedenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

Hyresgästerna fick en höjning med +4,2% fr.o.m 2023-06-01.

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2024-04-01 med +5%.

Styrelsen bevakar utvecklingen av föreningens kostnader, inklusive räntekostnader.

Avgiften kan sannolikt behöva höjas ytterligare.

Föreningens årliga underskott har sin grund i att styrelsen under flera år avstått avgiftshöjningar. Trots detta har underhåll skett i oförminskad takt då likvida medel funnits.

Det gångna årets lägenhetstillsyn och stamrensning tog en del av budgeten och vi har också haft flera vattenskador. Flera av dessa har blivit försäkringsärenden, men trots att vår försäkring täckt det mesta är självriskerna inte försumbara.

Vi har också omsatt lån till betydligt högre ränta.

Med den tidiga stamrensningen hoppas – och tror vi - kunna skjuta stambytet framför oss.

Med avgifts- och hyreshöjning och amortering av lån räknar vi med att ha en budget i balans till nästa år.

Föreningen har under året uppgraderat till en underhålls- och investeringsplan över 50 år.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-05-29.

Aktiviteter

- Vi genomförde ett medlemsmöte 26 september, 16 medlemmar deltog. Styrelsen presenterades och vi informerade om vår verksamhet och planer för framtiden. Mötet avslutades med frågestund med stor bredd på frågor som berör vårt boende.
- Tillsammans med Samfällighetsföreningen genomförde vi två städdagar som avslutades med grillad korv, kaffe, läsk

och kaffebröd.

- Vi fortsätter vårt samarbete med polisen grannsamverkaninformation publiceras på vår hemsida.

Samarbetspartner

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
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

Föreningen har nu påbörjat vår långsiktiga underhållsplan som sträcker sig över 50 år.

Vår underhållsplan är ett levande arbetsdokument, vilket betyder att vissa åtgärder kan tidigareläggas eller senareläggas beroende på åtgärdernas nödvändighet.

Följande åtgärder följer vår underhållsplan

Årtal	Åtgärd
2024	Målning av husens betongsocklar Trimning av träd vid husentréer
2025	Se över gavelspetsarnas träpartier ev byte Målning av gavelspetsarna Målning av förrådsdörrar på terrasser och altaner Målning av träpanel på förråd på terrasser och altaner Översyn at takpannorna
2026	Balkongräcken, trä byte takterrasser Porttelefon, byte OVK-besiktning Renovering av fläktaggregat Byte av kanalfläktar i kryppgrund
2027	Byte av Stuprör och hängrännor Byte av takpannor inkl. takpapp Byte ca 15% vindskivor
2029	Energideklaration
2030	Byte LED-belysning trapphus Stambyte exl. Våtrum Elstigar

UNDEHÅLL OCH INVESTERINGAR

För verksamhetsåret har följande underhållsåtgärder och investeringar utförts

- Bytet av utomhusbelysningen vid portarna avslutades i början på året.
- Vi har genomfört en rensning av cykelrummen på övergivna cyklar. 33 cyklar samlades in och förvarades i sex

månader. Cyklarna dokumenterades med foto och övriga kännetecken. Dokumentet inlämnades till polisen som efter genomgång begärde att få in fem cyklar som registrerats hos polisen.

- Radonmätning genomfördes under hösten. Resultatet visade att i **en** lägenhet uppmättes för höga värden, övriga lägenheter visade låga radonvärden. Det konstaterades att det är markradon som orsakade höga mätvärden. Åtgärder för att reducera radonhalten i lägenheten har påbörjats.
- Vi har genomfört lägenhetstillsyn på samtliga lägenheter för att få en uppfattning på lägenheternas status beträffande ytskikt och fuktmätning i badrum och kök.
- Stamrensning genomfördes av Avloppsteknik som även analyserar statusen på avloppssystemet. Detta kommer att vara viktig information inför kommande stambyte. Med ett positivt besked på avloppsrörens status kan stambyte skjutas på framtiden.
- Förutom planerat underhåll fick vi efter brytförsök på flera portar och intrång i två portar förstärka vårt skalskydd med extra brytskydd till en kostnad av 280 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 12 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-34	98	64	51	10
Skuldsättning, kr/kvm	5 783	6 032	6 321	6 377	6 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 610	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	28	17	14	16	16
Årsavgifter, kr/kvm	761	728	721	763	724
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	847	770	767	781	748
Nettoomsättning, tkr	7 223	6 878	6 857	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 805	-1 032	-1 439	-1 588	-1 348
Soliditet, %	53	52	51	51	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader för föreningen där även kostnader för planerat underhåll och försäkringsskador ingår, samt avskrivningarna som dock inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 319 028 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet är negativt och uppgår till -34 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen initialt beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med +5 %, men för att uppnå ett positivt sparande för finansiering av framtida åtagande behöver avgifterna, med nuvarande räntenivåer, höjas ytterligare.

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	786 161	66 481 498
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 668 263	0	1 913 839	12 582 102
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	152 221	0	-152 221	0
S:a bundet eget kapital, kr	76 515 821	0	2 547 779	79 063 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 421 117	-1 032 224	152 221	-16 301 119
Årets resultat, kr	-1 032 224	1 032 224	-2 805 060	-2 805 060
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 453 341	0	-2 652 839	-19 106 179
S:a eget kapital, kr	60 062 480	0	-105 060	59 957 421

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 517 000 kr samt ianspråktagande skett med 669 221 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	-16 453 340
Årets resultat, kr	-2 805 060
Reservation till underhållsfond, kr	-517 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	669 221
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 106 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 106 179

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 223 029	6 877 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 314	9 050
Summa Rörelseintäkter		7 581 343	6 886 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 826 519	-5 708 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 756	-103 767
Personalkostnader	Not 6	-233 915	-237 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 422 229	-1 423 273
Summa Rörelsekostnader		-9 645 419	-7 472 914
Rörelseresultat		-2 064 077	-586 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131 406	21 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 390	-467 555
Summa Finansiella poster		-740 984	-445 981
Resultat efter finansiella poster		-2 805 060	-1 032 224
Resultat före skatt		-2 805 060	-1 032 224
Årets resultat		-2 805 060	-1 032 224

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	103 252 533	104 674 762
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		103 252 532	104 674 762
Summa Anläggningstillgångar		103 252 532	104 674 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 517	40
Övriga kortfristiga fordringar		2 446 196	3 740 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	995 918	533 506
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 447 630	4 274 149
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	7 000 000	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 000 000	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	135 739	131 090
<i>Summa Kassa och bank</i>		135 739	131 090
Summa Omsättningstillgångar		10 583 369	10 405 239
Summa Tillgångar		113 835 902	115 080 001

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	79 063 600	76 363 600
Fond för yttre underhåll	0	152 221
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	79 063 600	76 515 821
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 301 119	-15 421 117
Årets resultat	-2 805 060	-1 032 224
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-19 106 180	-16 453 340
Summa Eget kapital	59 957 420	60 062 481
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 36 474 732	38 852 784
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	36 474 732	38 852 784
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 265 552	15 115 552
Leverantörsskulder	1 452 384	276 269
Skatteskulder	Not 14 23 381	16 516
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 24 890	14 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 637 542	741 811
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	17 403 749	16 164 736
Summa Skulder	53 878 481	55 017 520
Summa Eget kapital och skulder	113 835 902	115 080 001

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 064 077	-586 243
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 422 229	1 423 273
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 422 229	1 423 273
Erhållen ränta	56 143	20 045
Erlagd ränta	-872 390	-467 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 458 094	389 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-421 895	289 993
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 089 013	-403 071
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	667 118	-113 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-790 976	276 442
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 700 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 228 052	-2 586 664
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	471 948	-2 586 664
Årets kassaflöde	-319 028	-2 310 222
Likvida medel vid årets början	9 834 634	12 145 786
Likvida medel vid årets slut	9 515 606	9 834 634

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 959 749	5 626 656
	Hyror bostäder	1 222 345	1 218 348
	Hyror övrigt	20 200	14 600
	Övriga primära intäkter	21 435	18 016
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 223 729	6 877 620
	Hysesbortfall	-700	0
	<i>Summa</i>	-700	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 223 029	6 877 620
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	319 251	0
	Övriga sekundära intäkter	39 063	9 050
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	358 314	9 050
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 457 953	-3 895 308
	Snö och halk-bekämpning	0	-13 855
	Reparationer	-191 709	-147 991
	Planerat underhåll	-1 080 300	-482 630
	Försäkringsskador	-821 346	-157 185
	EI	-246 949	-150 287
	Sophämtning	-10 925	-7 051
	Fastighetsförsäkring	-224 185	-199 959
	Kabel-TV och bredband	-9 723	-12 006
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 735	-174 685
	Förvaltningsavtalskostnader	-600 696	-456 569
	Övriga driftkostnader	0	-10 577
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 826 519	-5 708 103

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 297	-32 131
	Administrationskostnader	-57 074	-28 182
	Extern revision	-16 750	0
	Medlemsavgifter	-1 946	0
	Föreningsverksamhet	-47 025	-32 653
	Övriga förvaltningskostnader	-13 664	-10 800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-162 756	-103 767
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-180 000	-185 000
	Övriga arvoden	-13 000	-14 000
	Sociala avgifter	-40 915	-38 771
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-233 915	-237 771
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 422 229	-1 422 229
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 044
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 422 229	-1 423 273

Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	120 756 323	120 756 323
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 071 123	-14 648 894
	Årets avskrivningar	-1 422 229	-1 422 229
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-10 438	-10 438
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 503 790	-16 081 561
	<i>Byggnader</i>	103 252 533	104 674 762
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	135 000 000	135 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	60 000 000	60 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	98 459	98 459
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	98 459	98 459
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-98 459	-98 459
	Årets avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-98 459	-98 459
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	77 667	2 404
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	918 251	531 102
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	995 918	533 506

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	7 000 000	6 000 000
-----------------	-----------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	7 000 000	6 000 000
---------------------------------------	-----------	-----------

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank betalkort	20 677	16 028
--------------------	--------	--------

Handelsbanken	115 062	115 062
---------------	---------	---------

Summa Kassa och bank	135 739	131 090
----------------------	---------	---------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,61%	2024-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	1,32%	2026-03-01	11 352 784	115 552
Stadshypotek AB	4,37%	2025-03-01	12 887 500	150 000
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-01	12 500 000	0
			51 740 284	265 552

Långfristig del	36 474 732
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	265 552
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	15 000 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	15 265 552
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	265 552
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 062 208
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	23 381	16 516
---------------	--------	--------

Summa Skatteskulder	23 381	16 516
---------------------	--------	--------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	7 050	7 050
--------------	-------	-------

Övriga kortfristiga skulder	17 840	7 538
-----------------------------	--------	-------

Summa Övriga skulder	24 890	14 588
----------------------	--------	--------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	605 447	637 134
	Övriga upplupna kostnader	32 095	104 677
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	637 542	741 811

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Föreningen extraamorterar 4 Msek på ett av lånen hos Handelsbanken under februari 2024.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling 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 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 2023 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Duetten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ÅKE ALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:03:33



KATE LANGENKRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 21:09:10



GUY MERLIN MOGNEMO TSEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:13:01



ANA MARIA MUNUNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 18:10:45



KRISTINA REGÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 21:35:41



ANITA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 14:59:30



EWA HÄRGESTAM BERGFAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:06:55



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 08:43:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Duetten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EWA HÄRGESTAM BERGFAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:07:42



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 08:44:58



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.