



Årsredovisning 2018

Brf Dubbelbössan

Org. 769618-8437

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: c/o Förvaltning i Östersund AB, Box 84, 831 21 ÖSTERSUND
info@dubbelbossan.se
www.dubbelbossan.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Dubbelbössan 6, Dubbelbössan 7 samt Studsaren 12 i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-16.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna Artemisgatan 14-20, Skogvaktargatan 2-4 A samt Dianavägen 11-11A. Fastigheterna byggdes 1947, 1950 samt 1951 och har värdeår 1950 och 1961.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 329 kvm, varav 3 151 kvm utgör lägenhetsyta och 1 178 kvm lokalyta. I föreningen finns 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
13 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 50 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Föreningen har 13 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige Forsikring ASA. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Takreovering	1989
Stambyte	2003
Fönsterbyte	2003
Byte av samtliga elinstallationer	2003
Ny belysning i allmänna utrymmen	2007
Ny tvättstuga	2011
Nytt låssystem för portar, etc	2011
Ny fjärrvärmecentral	2013
Målning av trapphus	2013
Nya armaturer i trapphus	2013
Fibernät indraget	2013
Ny asfalt gångväg, Skogvaktargatan	2013
Målning källarfönster	2013
OVK-besiktning	2013
Nya fastighetselcentraler	2013
Byte av samtliga elementtermostater	2013
Renovering avloppstam, Artemisgatan	2015
Byte hängrännor/stuprör	2015
Injustering värmesystemet	2015
Renovering/omgjutning, balkonger	2016
Nya balkongräcken	2016
Omputsning fasader	2016
OVK-besiktning	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen avtal tecknat med Svanströms EI & VVS. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB (tidigare Agentia Förvaltning AB).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-05-18. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 81 (80)

Under året har 7 överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Vid uthyrning i andra hand debiteras en avgift om maximalt 10% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Svenne Gustavsson	ledamot/ordf
Lola Bodin	ledamot
Anna Rizzon Almbrandt	ledamot
Klas Wilborg	ledamot
Tommy Finnman	ledamot
Edward Nordendahl	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Barbro Forsgårdh och Gunnar Sandberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) inklusive injustering av ventilation gjorts. Vidare har planering och offertarbete för byte av entréportar samt planering och offertarbete för renovering av gården vid entréerna till Artemisgatan gjorts. Ovanstående är planerat att utföras under 2019/2020.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter för 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust som dock är mindre än förlusten 2017. Förändringen beror främst på lägre kostnader.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelse är negativt. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 3000 Kkr på lån.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 500 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder de närmsta 5 åren	År	Kostnad/ Kkr
Gårdsrenovering, Artemisgatan	2019/2020	1000
Nya entréportar	2019/2020	1500

M

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 746 843	11 130 035	0	-10 322 440	-509 298	71 045 140
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			741 000	-741 000		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-509 298	509 298	
Upplåtelse						0
Årets resultat					-394 002	-394 002
Belopp vid årets utgång	70 746 843	11 130 035	741 000	-11 572 738	-394 002	70 651 138

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 485	3 368	3 393	3 391	3 365
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-394	-509	-6 503	-2 009	-379
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	230	-5 946	-1 452	161	163
Soliditet, %	72,6	70,5	69,1	73,4	74,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	670	659	670	670	670
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 117	9 076	9 298	8 316	8 345
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 603	22 603	22 601	22 601	22 601
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,40	2,15	2,27	2,60	3,94
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,3	30,4	30,2	26,9	26,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-11 572 738
Årets resultat	-394 002
	<hr/>
	-11 966 740
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	741 000
I ny räkning överföres	-12 707 740
	<hr/>
	-11 966 740

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 417 436	3 347 610
Övriga rörelseintäkter	3	67 875	20 074
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 485 311	3 367 684
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 400 323	-2 334 302
Övriga externa kostnader	5	-157 770	-260 673
Personalkostnader	6	-117 210	-115 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 304	-556 304
Summa rörelsens kostnader		-3 231 607	-3 266 955
Rörelseresultat		253 704	100 729
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	137
Räntekostnader		-647 706	-610 164
Summa finansiella poster		-647 706	-610 027
Resultat efter finansiella poster		-394 002	-509 298
Årets resultat		-394 002	-509 298

M

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	92 945 520	93 436 699
Inventarier	8	58 934	70 122
Installationer	9	1 088 805	1 142 742
Summa materiella anläggningstillgångar		94 093 259	94 649 563
Summa anläggningstillgångar		94 093 259	94 649 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		17 028	16 946
Övriga fordringar		497	72 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 899	53 891
Summa kortfristiga fordringar		66 424	143 409
Kassa och bank		3 132 622	5 962 725
Summa omsättningstillgångar		3 199 046	6 106 134
SUMMA TILLGÅNGAR		97 292 305	100 755 697

M

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	81 876 878	81 876 878
Fond för yttre underhåll	741 000	0
Summa bundet eget kapital	82 617 878	81 876 878
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-11 572 738	-10 322 440
Årets resultat	-394 002	-509 298
Summa fritt eget kapital	-11 966 740	-10 831 738
Summa eget kapital	70 651 138	71 045 140
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	25 406 683	28 406 683
Summa långfristiga skulder	25 406 683	28 406 683
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	90 601	326 963
Aktuell skatteskuld	340 300	336 505
Övriga skulder	204 068	55 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599 515	584 850
Summa kortfristiga skulder	1 234 484	1 303 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	97 292 305	100 755 697

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	253 704	100 729
Avskrivningar	556 304	556 304
Erhållen ränta mm	0	137
Erlagd ränta	-647 706	-610 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 302	47 006
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-82	-16 946
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	77 067	71 743
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-236 362	-131 954
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	166 972	175 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 897	145 517
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	0	5 020 000
Amortering långfristiga lån	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	5 020 000
Förändring av likvida medel	-2 830 103	5 165 517
Likvida medel vid årets början	5 962 725	797 208
Likvida medel vid årets slut	3 132 622	5 962 725



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier och installationer	5 - 20 år

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

M

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter, bostäder	2 014 009	1 980 047
	Årsavgifter, lokaler	83 498	83 498
	Hyresintäkter, bostäder	319 152	318 278
	Hyresintäkter, lokaler	967 729	941 491
	Hyresintäkter, p-platser	17 820	15 120
	Överlåtelse-/pansättningsavgifter	7 029	8 906
	Övriga intäkter och ersättningar	8 199	270
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 417 436	3 347 610
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	67 875	20 074
	Summa övriga rörelseintäkter	67 875	20 074
Not 4	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	10 574	63 299
	Städ och entrémattor	144 406	141 405
	Snörojning/sandning	83 786	48 104
	Reparationer och underhåll	702 782	526 890
	Planerat underhåll	0	110 672
	Fastighetsel	65 595	60 334
	Fjärrvärme	826 668	841 405
	Vatten	95 729	106 260
	Sophämtning	107 054	100 153
	Försäkringspremier	67 777	62 371
	Bredband / Stadsnät	67 364	70 382
	Fastighetsskatt/avgift	170 755	169 545
	Övriga driftkostnader	57 523	33 482
	Summa driftkostnader	2 400 013	2 334 302
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	114 227	111 815
	Revisionsarvode	15 649	23 940
	Advokat-/konsultkostnader	695	13 379
	IT-tjänster	5 386	2 088
	Försäljningskostnader	0	87 199
	Övriga externa kostnader	21 813	22 252
	Summa övriga externa kostnader	157 770	260 673
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	91 000	89 600
	Sociala kostnader	26 210	26 076
	Summa personalkostnader	117 210	115 676

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 588 603	95 588 603
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 588 603	95 588 603
	Ingående avskrivningar	-2 151 904	-1 660 725
	Årets avskrivningar	-491 179	-491 179
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 643 083	-2 151 904
	Utgående redovisat värde	92 945 520	93 436 699
	Redovisat värde byggnader	42 851 141	43 303 930
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 704 114	1 742 504
	Redovisat värde mark	48 390 265	48 390 265
	Summa redovisat värde	92 945 520	93 436 699
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	86 122 000	86 122 000
	varav byggnader:	36 598 000	36 958 000
Not 8	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	130 570	130 570
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 570	130 570
	Ingående avskrivningar	-60 448	-49 260
	Årets avskrivningar	-11 188	-11 188
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 636	-60 448
	Utgående redovisat värde	58 934	70 122
Not 9	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 359 658	1 359 658
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359 658	1 359 658
	Ingående avskrivningar	-216 916	-162 979
	Årets avskrivningar	-53 937	-53 937
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 853	-216 916
	Utgående redovisat värde	1 088 805	1 142 742
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremie	11 049	10 471
	Ekonomisk förvaltning	27 601	27 086
	Övr förutbet kostn o uppl int	10 249	16 334
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 899	53 891

M

NOTER

Not 11	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	25 406 683	28 406 683
	Summa långfristiga skulder	25 406 683	28 406 683

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea Hypotek	2023-11-15	0,45		4 943 864
Nordea Hypotek	2022-11-15	0,60		10 212 819
SBAB	2019-12-13	4,85		10 250 000
Summa			0	25 406 683
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				25 406 683

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	52 332	51 466
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	377 421	367 054
	Fjärrvärme	115 174	123 026
	Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 588	33 304
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599 515	584 850

M

NOTER

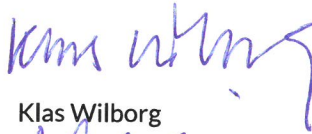
Övriga noter

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

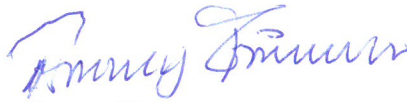
Stockholm 2019- 02-19



Svenne Gustavsson



Klas Wilborg



Tommy Finnman



Lola Bodin



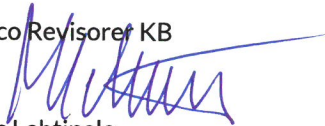
Edward Nördendahl



Anna Rizzon Almbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2019.

Adeco Revisorer KB



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dubbelbössan
Org.nr. 769618-8437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dubbelbössan för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dubbelbössan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

M



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

Stockholm den 19/3 2019

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far