



Årsredovisning 2019

Brf Dubbelbössan

Org. 769618-8437

M

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 51 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 17 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

M

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.

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med RB Ekonomi (Förvaltning i Östersund AB). Avseende teknisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Svanströms el & vvs 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 80 (81)

Under året har 13 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr. Vid uthyrning i andra hand debiteras en avgift om maximalt 10% av gällande prisbasbelopp.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Takrenovering	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
Renovering entréväg, Artemisgatan	2019

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-24 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
Viktor Linder	suppleant

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

M

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 2019 har byte av entréportar påbörjats och samtliga butiker har fått nya portar, resterande kommer att bytas under 2020. Hösten 2019 utfördes renovering och upprustning av gården vid entréerna till Artemisgatan med nya rabatter och nya plattor på gångväg. Under våren 2020 kommer nya växter planteras och belysning längs gångväg att sättas upp.

Vidare har ett av föreningens lån om 10,3 Mkr omförhandlats och bundits på 10 år till avsevärt lägre ränta, årlig besparing 350 Tkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2020 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter för 2020.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust, detta pga investeringar om 2 Mkr i nya portar samt renovering av gården vid entréerna på Artemisgatan. Exkluderat ovanstående kostnader om 2 Mkr har föreningen ett positivt rörelseresultat och årets resultat är i nivå med föregående år.

I resultatet för år 2019 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 upplåtelser är positivt. Mer information finns i kassaflödesanalysen.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 500 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
Nya entréportar	2020	1500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 746 843	11 130 035	741 000	-11 572 738	-394 002	70 651 138
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			741 000	-741 000		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-394 002	394 002	
Upplåtelse	1 340 946	2 184 054				3 525 000
Årets resultat					-2 463 269	-2 463 269
Belopp vid årets utgång	72 087 789	13 314 089	1 482 000	-12 707 740	-2 463 269	71 712 869

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 443	3 485	3 368	3 393	3 391
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 463	-394	-509	-6 503	-2 009
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	-1 907	230	47	-5 946	-1 452
Soliditet, %	72,4	72,6	70,5	69,1	73,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	670	670	659	670	670
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 972	8 117	9 076	9 298	8 316
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 619	22 603	22 603	22 601	22 601
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,73	2,40	2,15	2,27	2,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,5	27,3	30,4	30,2	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.

m

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-12 707 740
Årets resultat	-2 463 269
	<hr/>
	-15 171 009
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	741 000
I ny räkning överföres	-15 912 009
	<hr/>
	-15 171 009

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.

lm

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 443 459	3 417 436
Övriga rörelseintäkter	3	0	67 875
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 443 459	3 485 311
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 225 158	-2 400 323
Övriga externa kostnader	5	-225 946	-157 770
Personalkostnader	6	-203 512	-117 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 304	-556 304
Summa rörelsens kostnader		-5 210 920	-3 231 607
Rörelseresultat		-1 767 461	253 704
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-695 808	-647 706
Summa finansiella poster		-695 808	-647 706
Resultat efter finansiella poster		-2 463 269	-394 002
Årets resultat		-2 463 269	-394 002

M

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	92 454 341	92 945 520
Inventarier	8	47 746	58 934
Installationer	9	1 034 868	1 088 805
Summa materiella anläggningstillgångar		93 536 955	94 093 259
Summa anläggningstillgångar		93 536 955	94 093 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		10 006	17 028
Övriga fordringar		19 117	497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 080	48 899
Summa kortfristiga fordringar		82 203	66 424
Kassa och bank		5 413 916	3 132 622
Summa omsättningstillgångar		5 496 119	3 199 046
SUMMA TILLGÅNGAR		99 033 074	97 292 305



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	85 401 878	81 876 878
Fond för yttre underhåll	1 482 000	741 000
Summa bundet eget kapital	86 883 878	82 617 878
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-12 707 740	-11 572 738
Årets resultat	-2 463 269	-394 002
Summa fritt eget kapital	-15 171 009	-11 966 740
Summa eget kapital	71 712 869	70 651 138
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	25 406 683	25 406 683
Summa långfristiga skulder	25 406 683	25 406 683
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	830 849	90 601
Aktuell skatteskuld	375 590	340 300
Övriga skulder	132 745	204 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	574 338	599 515
Summa kortfristiga skulder	1 913 522	1 234 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	99 033 074	97 292 305

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 767 461	253 704
Avskrivningar	556 304	556 304
Utlagd ränta	-695 808	-647 706
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 906 965	162 302
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 022	-82
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-22 801	77 067
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	552 400	-236 362
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	126 638	166 972
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 243 706	169 897
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 340 946	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 184 054	0
Amortering långfristiga lån	0	-3 000 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 525 000	-3 000 000
Förändring av likvida medel	2 281 294	-2 830 103
Likvida medel vid årets början	3 132 622	5 962 725
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	5 413 916	3 132 622

M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. 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

Fastighetsskatt/-avgift

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 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

M

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter, bostäder	2 023 829	2 014 009
	Årsavgifter, lokaler	83 498	83 498
	Hyresintäkter, bostäder	281 972	319 152
	Hyresintäkter, lokaler	1 000 876	967 729
	Hyresintäkter, p-platser	25 200	17 820
	Överlåtelse-/pansättningsavgifter	11 994	7 029
	Övriga intäkter och ersättningar	16 090	8 200
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 443 459	3 417 437
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättningar	0	67 875
	Summa övriga rörelseintäkter	0	67 875
Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	0	10 574
	Städ och entrémattor	146 713	144 406
	Snöröjning/sandning	46 380	83 786
	Reparationer och underhåll	549 627	702 782
	Planerat underhåll	2 059 326	0
	Fastighetsel	74 735	65 595
	Fjärrvärme	795 807	826 668
	Vatten	99 798	95 729
	Sophämtning	122 079	107 054
	Försäkringspremier	52 892	67 776
	Bredband / Stadsnät	67 706	67 365
	Fastighetsskatt/avgift	204 835	170 755
	Övriga driftkostnader	5 260	57 523
	Summa driftkostnader	4 225 158	2 400 013
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	118 249	114 227
	Revisionsarvode	16 853	15 649
	Advokat-/konsultkostnader	12 733	695
	IT-tjänster	1 839	5 386
	Övriga försäljningskostnader	53 811	0
	Övriga externa kostnader	22 462	21 812
	Summa övriga externa kostnader	225 947	157 769

M

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	93 000	91 000
	Lön	64 000	0
	Sociala kostnader	46 512	26 210
	Summa personalkostnader	203 512	117 210

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 588 603	95 588 603
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 588 603	95 588 603
	Ingående avskrivningar	-2 643 083	-2 151 904
	Årets avskrivningar	-491 179	-491 179
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 134 262	-2 643 083
	Utgående redovisat värde	92 454 341	92 945 520
	Redovisat värde byggnader	42 398 352	42 851 141
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 665 724	1 704 114
	Redovisat värde mark	48 390 265	48 390 265
	Summa redovisat värde	92 454 341	92 945 520
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	126 910 000 42 310 000	86 122 000 36 598 000

Not 8	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	130 570	130 570
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 570	130 570
	Ingående avskrivningar	-71 636	-60 448
	Årets avskrivningar	-11 196	-11 188
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 832	-71 636
	Utgående redovisat värde	47 738	58 934

M

NOTER

Not 9	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 359 658	1 359 658
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359 658	1 359 658
	Ingående avskrivningar	-270 853	-216 916
	Årets avskrivningar	-53 937	-53 937
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 790	-270 853
	Utgående redovisat värde	1 034 868	1 088 805
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremie	8 068	11 049
	Ekonomisk förvaltning	28 290	27 601
	Övr förutbet kostn o uppl int	16 722	10 249
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 080	48 899
Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	25 406 683	25 406 683
	Summa långfristiga skulder	25 406 683	25 406 683

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea Hypotek	2023-11-15	0,95		4 943 864
Nordea Hypotek	2022-11-15	1,11		10 212 819
SBAB	2019-12-13	4,85		0
Nordea Hypotek	2029-11-21	1,47		10 250 000
Summa			0	25 406 683
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				25 406 683

M

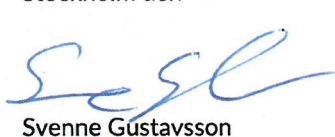
NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	28 446	52 332
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	263 572	377 421
	Fjärrvärme	106 268	115 174
	Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 900	44 588
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	574 338	599 515

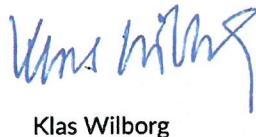
Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

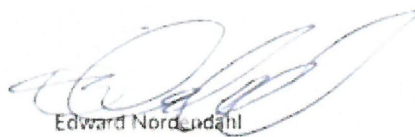
Stockholm den 10 mars 2020



Svenne Gustavsson



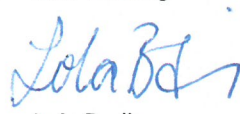
Klas Wilborg



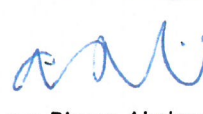
Edward Nordlundahl



Tommy Finnman



Lola Bodin



Anna Rizzon Almbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2020.

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 2019.

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 2019 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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.

M



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 10/3 2020.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far