

Årsredovisning

Brf Duvslaget nr 1

769601-8634

Styrelsen för Brf Duvslaget nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

OR

KA B
QW.

SJ
OK HS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Duvslaget nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Duvslaget 1 i Solna stad den 15 april 1999.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 139 bostadslägenheter och fyra lokaler.

Lägenhetsfördelning

11 st 1 rum och kök
44 st 2 rum och kök
67 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 9 430,9 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 235 393 000 (194 657 000) kr varav markvärdet motsvarar 101 199 000 (71 423 000) kr och byggnadsvärdet 134 194 000 (123 234 000) kr. Fastigheten har 2019 åsatts ett nytt taxeringsvärde, tidigare taxeringsvärde inom parentes.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppfastighetsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen. Från den 1 januari 2020 har föreningens fastighetsförsäkring flyttats till Protector försäkring.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Hus-Skötsel PM AB.

För lokalvården har Stockholms Allstad AB anlitats.

Trädgårdsskötseln har ombesörjts av Trädgårdens Väktare AB.

Handwritten signatures and initials: KA, PW, HS, SR, SS, P.

Samfällighet

Fastigheten Duvslaget 1 ingår tillsammans med tre andra fastigheter i en samfällighetsförening, som förvaltar en gemensam garageanläggning. Duvslaget 1 innehar 75 andelar av 175, dvs. 42,9%. På så sätt disponerar bostadsrättsföreningen 35 garageplatser och fem uteplatser i gemensamhetsanläggningen till en kostnad av 42,9% av driftskostnaderna.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-21 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Gunni Strandberg	Ordförande
Linda De Besche	Ledamot, avgått under året på egen begäran
Patrick Wallin	Ledamot
Hans Steijer	Ledamot
Seija Iso-Heiniemi	Ledamot
Kristina Ansaldo	Ledamot
Ann Rosén	Ledamot
Oskar Edqvist	Suppleant
Irene Strandgren	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Eva Andersson Dverstorp, Folkesson Råd & Revision
Sirpa Rodriguez

Valberedning

Ingrid Sandberg	Sammanställande
Sukrî Demir	
Hans Ohlander	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-16.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 201 (197) medlemmar fördelade på 139 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal.

Under året har 14 medlemmar lämnat föreningen och 18 nya medlemmar har tillkommit.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "DR", "FA", "PW", "HS", "S3", "GS", and "C".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande större arbeten genomförts. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts för lägenheter och lokaler. För lägenheter har rensning av kanaler gjorts samt felsökning och reparationer i ventilationssystemen samt byte och reparation av centrala frånluftfläktar. I lokalerna har service/filterbyte genomförts på ventilationsaggregaten.

Stamspolning i fastigheten och översyn av taken och byte av trasiga tegelpannor har genomförts.

Nytt treårigt el-avtal har tecknats med Fortum från 1 augusti.

Två av föreningens lån har omförhandlats, ett större bundet på fyra år och ett mindre på 90 dagars bindningstid.

Uppgradering och inköp av sensorer för mätning av temperaturen i ett antal lägenheter för en jämnare temperatur i fastigheten.

Radonmätning har utförts i 44 lägenheter under tiden 26 oktober 2019 till 27 januari 2020.

Uppgradering och byte av mätare för individuell mätning av elförbrukning i alla lägenheter och lokaler.

Energideklaration genomförd. Ett avtal har tecknats med ny teknisk förvaltning och fastighetsskötsel från 1 januari 2020.

Allmänt underhåll/boning av linoleummattor i trapphus och fönsterputs av fönster i allmänna utrymmen, beskärning av fastighetens träd utförd av arborist, container för grovsopor, skyltar uppsatta om rökning förbjuden på innergården samt cykelrensning har utförts under året.

Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	8 543	8 865	8 766	8 659	8 551	8 294
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	1 631	611	-1 956	68	-268
Soliditet %	41	41	40	40	40	40
Eget kapital, tkr	60 186	60 108	58 477	57 867	59 823	59 755
Taxeringsvärde, tkr	235 393	194 657	194 657	194 657	180 906	180 906
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	696	724	724	724	717	696
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta lokaler	696	724	724	724	717	696
Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta lokaler	1 539	1 495	1 440	1 331	1 229	1 230
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 927	8 949	9 076	9 151	9 173	9 247
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	35,77	43,35	43,97	44,34	47,82	48,21
Genomsnittlig skuldränta %	1,25	1,24	1,63	1,93	2,31	2,62
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA*	31	31	31	24	24	24
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA*	13	57	258	0	29	108
Antal överlåtelse	13	18	13	14	16	21
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	57 788	50 406	53 725	55 460	51 181	39 812

UBA= uthyrningsbar area

RE PW.
KA KS
SJ
C

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 588 686	17 811 314	5 663 636	2 413 813	1 630 831
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				1 630 831	-1 630 831
Förändring av fond yttre underhåll			172 225	-172 225	
Årets resultat					77 970
Belopp vid årets utgång	32 588 686	17 811 314	5 835 861	3 872 419	77 970

DR
PW.
KA
HS
S
SR
P

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 872 419
Årets resultat	77 970
<i>Summa</i>	<i>3 950 389</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	488 000
Anspråktagande av yttre fond	-1 000 775
Balanseras i ny räkning	4 463 164
<i>Summa</i>	<i>3 950 389</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

KA
ES
HS
DW.
C

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	8 543 472	8 864 632
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 543 472	8 864 632
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-5 389 512	-4 196 094
Personalkostnader	7	-324 387	-285 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 701 133	-1 701 130
Summa rörelsekostnader		-7 415 032	-6 183 191
Rörelseresultat		1 128 440	2 681 441
Finansiella poster			
Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter		583	423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 051 053	-1 051 033
Summa finansiella poster		-1 050 470	-1 050 610
Resultat efter finansiella poster		77 970	1 630 831
Resultat före skatt		77 970	1 630 831
Årets resultat		77 970	1 630 831

DR
PW.
KA HS
SJ GS
ER C

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	136 304 087	138 005 220
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>136 304 087</i>	<i>138 005 220</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna bostadsrättslokaler		737 667	737 667
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>737 667</i>	<i>737 667</i>
Summa anläggningstillgångar		137 041 754	138 742 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 241	-
Övriga fordringar	10	17 611	19 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	318 711	321 131
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>338 563</i>	<i>340 277</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 140 067	7 362 227
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>9 140 067</i>	<i>7 362 227</i>
Summa omsättningstillgångar		9 478 630	7 702 504
SUMMA TILLGÅNGAR		146 520 384	146 445 391

FR PW.
KA HS
SS
GS e SR

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 588 686	32 588 686
Upplåtelseavgifter		17 811 314	17 811 314
Fond för yttre underhåll		5 835 861	5 663 636
<i>Summa bundet eget kapital</i>		56 235 861	56 063 636
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 872 419	2 413 813
Årets resultat		77 970	1 630 831
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 950 389	4 044 644
Summa eget kapital		60 186 250	60 108 280
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	83 985 351	84 189 351
Summa långfristiga skulder		83 985 351	84 189 351
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		137 444	56 960
Leverantörsskulder		1 115 596	1 030 287
Skatteskulder		14 069	19 492
Övriga skulder		286 863	276 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	794 811	764 414
Summa kortfristiga skulder		2 348 783	2 147 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 520 384	146 445 391

DR
KH
Sj
SR
MS
PS
e

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1,25%

Varmvattenmätare 10%

Renovering tvättstuga 6,6%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	6 563 801	6 826 343
	Årsavgifter lokaler	62 550	65 052
	Hysesintäkter lokaler	476 982	466 393
	Debiterad fastighetsskatt lokaler	26 965	23 285
	Hysesintäkter garage	292 542	296 892
	Hysesintäkter parkeringsplatser	266 066	266 716
	Hysesintäkter förråd	186 250	184 734
	Vattenavgifter	197 221	210 482
	Elavgifter	455 041	508 835
	Avgift för andrahandsuthyrning	16 086	15 912
	Oresavrundning	-32	-12
	Summa	8 543 472	8 864 632

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2019	2018
	Reparationer	54 442	49 671
	Reparationer tvättstuga	22 184	13 370
	Ventilation	25 778	22 974
	Hissar	77 298	47 077
	El	20 757	28 683
	Trädgårdskostnader	40 457	2 806
	VA	49 326	22 373
	Värme	42 188	8 938
	Portar & lås	-	1 598
	Tak	12 375	-
	Summa	344 805	197 490

KA HES
ST PW.
ML e

Not 3 Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Lokalhyra	20 256	19 812
Hyra garage & parkering	33 240	33 240
Förbrukningsinventarier	4 490	22 768
Förbrukningsmaterial	13 052	2 279
Kreditupplysningar	1 563	1 563
Telefon & porto	27 035	24 523
Hemsida	3 176	2 101
Revisionsarvoden	17 906	17 625
Föreningsstämma	19 522	28 283
Föreningsgemensamma aktiviteter	–	21 020
Arvode förvaltning	136 125	132 000
Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	5 000	6 356
Övriga administrationskostnader	6 197	9 514
Bankkostnader	3 487	3 777
Övriga externa tjänster	145 050	127 022
Föreningsavgifter	5 142	5 082
Uppdatering av underhållsplan	4 375	–
Upprättande av energideklaration	19 000	–
Summa	464 616	456 965

Övriga externa tjänster omfattar kostnaden för el- och varmvattenavläsningar samt prognosstyrning av värmen, cykelrensning och radonmätning.

Not 4 Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel	101 628	101 628
Trädgårdsskötsel	154 000	154 000
Snöröjning & sandning	5 625	103 730
Städning	176 856	124 844
Städning utöver avtal	19 937	–
Hyra av entrémattor	52 821	49 666
Hiss besiktning	10 625	38 638
Hiss serviceavtal	26 242	26 004
Hiss larmavtal	24 775	6 438
Avgift till samfällighetsförening	238 817	125 392
El	714 463	694 297
Uppvärmning	995 951	978 618
Vatten	204 452	206 244
Renhållning	244 877	216 302
Fastighetsförsäkring	129 029	120 588
Kabel-TV	85 434	83 609
Bredband	148 452	148 452
Summa	3 333 984	3 178 450

AR
KS
SS
SC
PW
C

Not 5	Planerat underhåll	2019	2018
	Åtgärder för att komma till rätta med värmeproblem	–	41 875
	OVK-besiktning	554 356	–
	20 stycken led-armaturer	0	52 650
	Arboristarbete	21 419	36 250
	Underhållsspolning av spillvattenavlopp	106 250	–
	Utbyte av elmätare	318 750	–
	Summa	1 000 775	130 775

Kostnaden föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 6	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsskatt	53 930	46 570
	Kommunal fastighetsavgift	191 403	185 843
	Summa	245 333	232 413

Not 7	Personalkostnader, styrelsearvoden, sociala avgifter samt utbildning	2019	2018
	Styrelsearvoden	253 800	219 800
	Sociala avgifter	70 587	66 167
	Summa	324 387	285 967

Föreningen har inte haft någon anställd personal varken 2018 eller 2019.

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	141 243 182	141 243 182
	Ingående anskaffningsvärden, mark	14 100 000	14 100 000
	Utgående anskaffningsvärden	155 343 182	155 343 182
	Ingående avskrivningar	-17 463 271	-15 812 872
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 650 399	-1 650 399
	Utgående avskrivningar	-19 113 670	-17 463 271
	Redovisat värde	136 229 512	137 879 911

PR PW.
KA HS
Sj
P

Not 9	Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	913 754	913 754
	Utgående anskaffningsvärden	913 754	913 754
	Ingående avskrivningar	-788 445	-737 714
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-50 734	-50 731
	Utgående avskrivningar	-839 179	-788 445
	Redovisat värde	74 575	125 309
Not 10	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Tillgodohavande skattekonto	17 611	19 146
	Summa	17 611	19 146
Not 11	Förutbetalda kostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Com Hem	21 878	21 354
	I.T.K.	31 238	19 501
	Securitas	5 788	5 313
	Stockholms Studentbostäder	4 485	5 064
	Duvslagets SFF	33 033	32 915
	Hus-Skötsel	0	3 125
	Ownit	37 113	37 113
	Infometric	6 393	6 301
	ABJ Boförvaltning	39 169	37 888
	Parking partner	2 770	8 310
	Trygg-Hansa	0	129 029
	Protector försäkring	119 113	-
	Lawebb	975	975
	Brinkens plåtslageri	2 500	-
	eGain	14 256	14 243
	Summa	318 711	321 131
Not 12	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek, 1,28% omsätts 2022-12-01	24 500 000	24 500 000
	Stadshypotek, 0,80% omsätts 2023-09-01	5 883 351	6 087 351
	Stadshypotek, 1,20%, omsätts 2020-03-04	5 306 000	5 306 000
	Stadshypotek, 1,19%, omsätts 2020-03-30	24 000 000	24 000 000
	Stadshypotek, 1,37% omsätts 2021-06-01	24 500 000	24 500 000
	Avgår kortfristig del	-204 000	-204 000
	Summa	83 985 351	84 189 351

Den kortfristiga delen av lånen avser det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera under år 2020.

PR
MS
SN
BC

Not 13	Upplupna kostnade & förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	4 599	3 921
	Förskottsbetalda avgifter & hyror	772 212	741 582
	Beräknat revisionsarvode	18 000	18 125
	Handelsbanken	—	786
	Summa	794 811	764 414

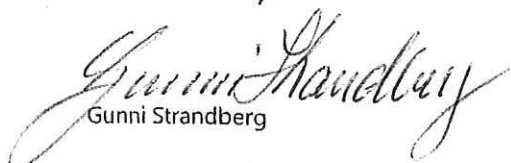
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Garagebyggnaden i den samfällighetsförening som Brf Duvslaget 1 ingår i håller på att genomgå omfattande renoveringsarbeten föreningens andel av kostnaden för renoveringsarbetena uppgår vid upprättandet av årsredovisningen till cirka 1 300 000 kr.

Not 15	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	105 600 000	105 600 000
	Summa ställda säkerheter	105 600 000	105 600 000

UNDERSKRIFTER

Solna den 13 april 2020


Gunnel Strandberg


Seija Iso-Heiniemi


Hans Steijer


Patrick Wallin


Kristina Ansaldo


Ann Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{21/4} 2020


Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor


Sirpa Rodriguez

Lekmannarevisor

8

Kompletterande information till Årsredovisningen 2019

<u>Förbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	73	70	66	66	71	71
Vattenkostnad kr/kvm UBA	21	21	21	22	18	17
Värmekostnad kr/kvm UBA	101	99	100	111	104	100
Sophantering kr/kvm UBA	23	20	17	18	18	18

UBA= uthyrningsbar area

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Årsavgifterna kommer inte att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det väsentliga är att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens fastighetslån och aktieinnehav

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 84 189 351 kronor. Gällande villkor samt omsättningstillfällen för föreningens lån finns angivna i not 12.

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan, denna har uppdaterats under våren 2019. Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 488 000 kr.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>	<u>kostnad, tkr</u>
En ny tvättmaskin	2011	52
Utbyte dörr till soprum	2011	28
Injustering av varmvattencirkulation	2011	93
Oljning av avskärningsplan och staket, målning av lekutrustning	2012	51
Utbyte av belysningsarmaturer	2013	508
OVK-besiktning	2013	77
Rensning & injustering ventilation	2013	403
Målning dörrar	2013	73
Stamspolning	2014	106
Byte av värmepump samt rengöring värme/kyla	2014	158
"Efterarbeten" efter förra årets ventilationsåtgärder	2014	12
Byte av sand i sandlåda och under gungor	2014	7

AR
KA KS
SJ PV
SR

Oversyn & åtgärder brandskydd	2015	224
Målning av soprumsgolv	2016	8
Målning av trapphus	2016	494
Värmearbeten	2016	2 013
OVK-besiktning, lokalerna	2016	31
Två nya tvättmaskiner	2017	103
Byte av fjärrvärmecentral	2017	376
Åtgärdat fläkt på taket	2017	64
Byte av fjärrvärmecentral, slutfaktura	2018	42
20 stycken LED-armaturer	2018	53
Tillverkning & montering av fyra stycken spaljeer	2018	36
OVK-besiktning	2019	554
Underhållsspolning av spillvattenavlopp	2019	106
Arbörstarbete	2019	21
Utbyte av elmätare	2019	319

Planerat underhåll, tkr	<u>2021-2024</u>	<u>2025-20027</u>	<u>2028-2030</u>
Totalt:	7 324	574	4 946

Prognos kassalikviditet, tkr	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
IB Likvida medel	9 140	9 285	11 222	7 011
Årsavgifter & hyresintäkter	8 413	8 413	8 413	8 413
Summa inbetalningar	8 413	8 413	8 413	8 413
Löpande reparationer	-270	-275	-281	-287
Planerat underhåll	-629	-363	-6 417	-370
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-251	-256	-261	-266
Driftkostnader*	-5 064	-3 514	-3 584	-3 656
Övriga rörelsekostnader	-425	-434	-442	-451
Styrelsearvoden och personalkostnader	-380	-388	-395	-403
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-1 045	-1 042	-1 040	-1 037
Amorteringar	-204	-204	-204	-204
Summa utbetalningar	-8 268	-6 476	-12 625	-6 674
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	9 285	11 222	7 011	8 750
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	1,24	1,24	1,24	1,24

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2020 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att den antagna snitträntan är oförändrad
- att det planerade underhållet av föreningens fastighet görs enligt redovisningen i tabellen ovan

*i 2020 års driftkostnader ingår renovering av garaget i den samfällighet föreningen ingår i

AK
KA
MS
SR
PW

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Duvslaget nr 1
Org.nr. 769601-8634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duvslaget nr 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Duvslaget nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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

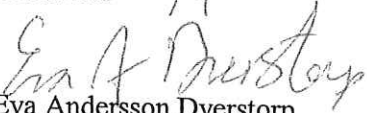
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Solna den 21/4 2020

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor


Sirpa Rodriguez
Lekmannarevisor