



Årsredovisning 2017

Brf Dubbelbössan

Org. 769618-8437

m

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.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 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 13 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige Forsikring ASA. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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

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
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

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen från och med 1 januari 2018 tecknat med Svanströms EI & VVS, fram till årsskiftet 2017 sköttes denna av Renab Förvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta 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 83 (79)

Under året har 5 överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.
Vid uthyrning i andra hand debiteras en avgift om maximalt 10% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-04 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.

M

Händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har förberedelser för OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) inklusive injustering av ventilation gjorts, planering och offertarbete för byte av entréportar påbörjats samt planering och offertarbete vad gäller renovering av gården vid entréerna till Artemisgatan påbörjats.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter för 2018.

Föreningens resultat för år 2017 är -509 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -6 503 Kkr. Förändringen beror främst på minskade kostnader för planerat underhåll.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 556 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 47 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 47 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har ett positivt kassaflöde med 5 166 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 5 020 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 050 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	2018	300
Byte entréportar	2018	500
Underhåll av avlopp, Skogvaktargatan och Dianavägen	2018	250

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 045 643	7 811 235	0	-3 819 086	-6 503 354	66 534 438
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			741 000	-741 000		
Ianspråktagande yttre fond			-741 000	741 000		
Balanseras i ny räkning				-6 503 354	6 503 354	
Upplåtelser	1 701 200	3 318 800				5 020 000
Årets resultat					-509 298	-509 298
Belopp vid årets utgång	70 746 843	11 130 035	0	-10 322 440	-509 298	71 045 140

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	3 368	3 393	3 391	3 365	3 396
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-509	-6 503	-2 009	-379	89
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	47	-5 946	-1 452	161	163
Soliditet, %	70,5	69,1	73,4	74,0	73,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	659	670	670	670	665
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 076	9 298	8 316	8 345	8 360
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 603	22 601	22 601	22 601	22 601
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,15	2,27	2,60	3,94	4,12
Fastighetens belåningsgrad, % **	30,4	30,2	26,9	26,9	26,8

* 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	-10 322 440
Årets resultat	-509 298
	-10 831 738
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	741 000
I ny räkning överföres	-11 572 738
	-10 831 738

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.



RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 347 610	3 392 559
Övriga rörelseintäkter	3	20 074	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 367 684	3 392 559
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 334 302	-8 252 314
Övriga externa kostnader	5	-260 673	-193 421
Personalkostnader	6	-115 676	-280 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 304	-557 538
Summa rörelsens kostnader		-3 266 955	-9 283 915
Rörelseresultat		100 729	-5 891 356
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		137	51
Räntekostnader		-610 164	-612 049
Summa finansiella poster		-610 027	-611 998
Årets resultat		-509 298	-6 503 354
			

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	93 436 699	93 927 878
Inventarier	8	70 122	81 310
Installationer	9	1 142 742	1 196 679
Summa materiella anläggningstillgångar		94 649 563	95 205 867
Summa anläggningstillgångar		94 649 563	95 205 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		16 946	0
Övriga fordringar		72 572	250 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 891	54 651
Summa kortfristiga fordringar		143 409	305 132
Kassa och bank		5 962 725	797 208
Summa omsättningstillgångar		6 106 134	1 102 340
SUMMA TILLGÅNGAR		100 755 697	96 308 207



BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	81 876 878	76 856 878
Summa bundet eget kapital	81 876 878	76 856 878
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-10 322 440	-3 819 086
Årets resultat	-509 298	-6 503 354
Summa fritt eget kapital	-10 831 738	-10 322 440
Summa eget kapital	71 045 140	66 534 438
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	28 406 683	28 406 683
Summa långfristiga skulder	28 406 683	28 406 683
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	326 963	458 917
Aktuell skatteskuld	336 505	166 960
Övriga skulder	55 556	56 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 584 850	684 894
Summa kortfristiga skulder	1 303 874	1 367 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	100 755 697	96 308 207

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 729	-5 891 356
Avskrivningar	556 304	557 538
Erhållen ränta mm	137	51
Erlagd ränta	-610 164	-612 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 006	-5 945 816
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-16 946	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	71 743	-262 670
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-131 954	330 590
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	175 668	-75 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 517	-5 952 969
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	5 020 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 020 000	3 000 000
Förändring av likvida medel	5 165 517	-2 952 969
Likvida medel vid årets början	797 208	3 750 177
Likvida medel vid årets slut	5 962 725	797 208

U

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.

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. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokalen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter, bostäder	1 980 047	1 964 640
	Årsavgifter, lokaler	83 498	83 498
	Hyresintäkter, bostäder	318 278	390 912
	Hyresintäkter, lokaler	941 491	927 587
	Hyresintäkter, p-platser	15 120	14 580
	Överlåtelse-/pansättningsavgifter	8 906	10 208
	Övriga intäkter och ersättningar	270	1 134
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 347 610	3 392 559
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	20 074	0
	Summa övriga rörelseintäkter	20 074	0

M

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	63 299	67 696
	Städ och entrémattor	141 405	150 812
	Snöröjning/sandning	48 104	54 625
	Reparationer och underhåll	526 890	415 195
	Planerat underhåll	110 672	6 136 881
	Fastighetsel	60 334	60 248
	Fjärrvärme	841 405	830 233
	Vatten	106 260	75 464
	Sophantering	100 153	141 381
	Försäkringspremier	62 371	54 274
	Bredband/stadsnät och kabel-TV	70 382	70 073
	Fastighetsskatt/-avgift	169 545	166 960
	Övriga driftkostnader	33 482	28 472
	Summa driftkostnader	2 334 302	8 252 314
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	111 815	116 501
	Revisionsarvode	23 940	24 275
	Advokat-/konsultkostnader	13 379	5 847
	IT-tjänster	2 088	1 705
	Försäljningskostnader	87 199	0
	Övriga externa kostnader	22 252	45 093
	Summa övriga externa kostnader	260 673	193 421
Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	89 600	123 597
	Lön	0	89 950
	Sociala kostnader	26 076	67 095
	Summa personalkostnader	115 676	280 642

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 588 603	95 588 603
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 588 603	95 588 603
	Ingående avskrivningar	-1 660 725	-1 169 546
	Årets avskrivningar	-491 179	-491 179
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 151 904	-1 660 725
	Utgående redovisat värde	93 436 699	93 927 878
	Redovisat värde byggnader	43 303 930	43 756 719
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 742 504	1 780 894
	Redovisat värde mark	48 390 265	48 390 265
	Summa redovisat värde	93 436 699	93 927 878



NOTER

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	86 122 000	86 122 000
varav byggnader:	36 958 000	36 958 000

Not 8	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	130 570	130 570
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 570	130 570
	Ingående avskrivningar	-49 260	-36 838
	Årets avskrivningar	-11 188	-12 422
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 448	-49 260
	Utgående redovisat värde	70 122	81 310
Not 9	Installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 359 658	1 359 658
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359 658	1 359 658
	Ingående avskrivningar	-162 979	-109 042
	Årets avskrivningar	-53 937	-53 937
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 916	-162 979
	Utgående redovisat värde	1 142 742	1 196 679
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremie	10 471	8 969
	Ekonomisk förvaltning	27 086	26 933
	Övr förutbet kostn o uppl int	16 334	18 749
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 891	54 651
Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	28 406 683	28 406 683
	Summa långfristiga skulder	28 406 683	28 406 683

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea Hypotek	2018-11-15	0,330%		4 943 864
Nordea Hypotek	2022-11-15	0,453%		10 212 819
Nordea Hypotek	2018-05-16	0,600%		3 000 000
SBAB	2019-12-13	4,850%		10 250 000
Summa			0	28 406 683
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				28 406 683

M

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	51 466	60 698
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	367 054	390 680
	Fjärrvärme	123 026	122 901
	Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 304	100 615
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	584 850	684 894

Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Stockholm 2018-03-03



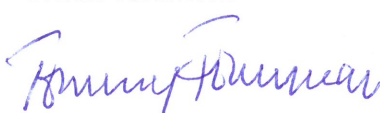
Svenne Gustavsson



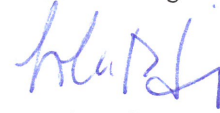
Klas Wilborg



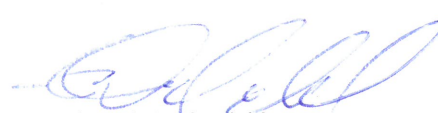
Anna Rizzon Almbrandt



Tommy Finnman



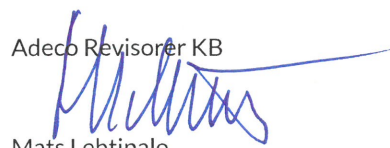
Lola Bodin



Edward Nordendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2018.

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 2017.

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 2017 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.

U

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 2017 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 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.

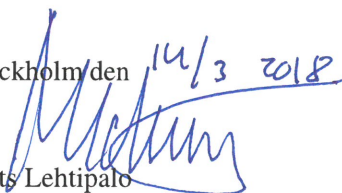
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

14/3 2018



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far