

Årsredovisning

Brf Duvslaget nr 1

769601-8634

Styrelsen för Brf Duvslaget nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

MMU AB DB
AE SS
MD JS SK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Duvslaget nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 194 657 000 kr varav markvärdet motsvarar 71 423 000 kr och byggnadsvärdet 123 234 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppbostadsrättsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Hus-Skötsel PM AB. AlliancePlus har svarat för lokalvården till och med den 31 juli därefter har Hus-Skötsel PM AB övertagit lokalvården i föreningen..

Trädgårdsskötseln har ombesörjts av Trädgårdens Väktare AB.

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.

DB
CB
SS
C
JS
M

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid året 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, 2017-05-31 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marcus Sjöström	Ordförande
Martin Wikström	Ledamot
Sukri Demir	Ledamot
Dennis Bryngelsson	Ledamot
Seija Iso-Heiniemi	Ledamot
Susanne Björklund	Ledamot
Farnoush Khorasoani	Ledamot
Oskar Edkvist	Suppleant
Irene Strandgren	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Andersson Dverstorp, Folkesson Råd & Revision
Sirpa Rodriguez

Valberedning

Gunni Strandberg
Ingrid Sandberg
Sebastian Schöld

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-21.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 195 medlemmar fördelade på 139 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal.

Under året har 15 medlemmar lämnat föreningen och 21 nya medlemmar har tillkommit.

Handwritten signatures and initials: DB, ab, SE, NO, JS, 812.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande större arbeten genomförts. Styrelsen har startat en arbetsgrupp med mål att modernisera föreningens hissar.

Styrelsen har vid två omgångar beställt containrar med möjlighet för medlemmarna att rensa och för att avlasta grovsoprummen.

En inventering av sopkärlen gjordes och resulterade i att en minskning av volymen för kärlen tidningar skulle göras och att matkompostering skulle ställas in där det saknas.

Upprustning av parkeringsplatsen har gjorts där stolpar har riktats upp och nya nummerplåtar är på plats. Arbetet fortsätter och slutförs under 2018.

Brf Duvslaget 1 nådde i oktober 2017 en förlikning med EMJ Entreprenad AB som november 2016 utförde snöröjning och takskottning.

Installation av nytt värmesystem avslutades och en ny underhållscentral installerades och driftsattes, kalibrering och injustering avslutades i december 2017.

Vi förlängde villkoren för ett av lånen i December med en ränta på 1,25% med en löptid på 5 år. Detta för att säkra långsiktig ekonomisk stabilitet för föreningen.

Föreningen genomförde även ett event i början av december där julgranen tändes och det serverades korv, glögg och julklappar delades ut till alla barnen.

Flerårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	8 766	8 659	8 551	8 294	8 367	8 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	611	-1 956	68	-268	-486	-133
Soliditet %	40	40	40	40	40	40
Eget kapital, tkr	58 477	57 867	59 823	59 755	60 023	60 519
Taxeringsvärde, tkr	194 657	194 657	180 906	180 906	180 906	156 077
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	724	724	717	696	696	669
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta lokaler	724	724	717	696	696	669
Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta lokaler	1 440	1 331	1 229	1 230	1 231	1 243
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9 076	9 151	9 173	9 247	9 322	9 344
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	43,97	44,34	47,82	48,21	48,60	56,46
Genomsnittlig skuldränta %	1,63	1,93	2,31	2,62	3,22	3,29
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA*	31	24	24	24	29	36
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA*	258	0	29	108	5	0
Antal överlåtelse	13	14	16	21	29	14
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	53 725	55 460	51 181	39 812	33 938	32 108

UBA= uthyrningsbar area

OB
All
AE
MS
JS
PK
C

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 400 000	8 168 829	1 254 254	-1 956 480	57 866 603
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			285 725	1 956 480	2 242 205
Förändring av yttre fond		-2 242 204			-2 242 204
Årets resultat				610 846	610 846
Belopp vid årets utgång	50 400 000	5 926 625	1 539 979	610 846	58 477 450

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 539 979
Årets resultat	610 846
Summa	2 150 825

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	303 000
lanspråktagande av yttre fond	-565 989
Balanseras i ny räkning	2 413 814
Summa	2 150 825

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

DB
CB
ac
MS
S
JS
SKE

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	8 766 303	8 658 920
Övriga rörelseintäkter	2	1 237	2 805
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 767 540	8 661 725
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 754 902	-6 945 981
Personalkostnader	8	-298 061	-304 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 701 130	-1 701 130
Summa rörelsekostnader		-6 754 093	-8 952 095
Rörelseresultat		2 013 447	-290 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		305	488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 402 907	-1 666 598
Summa finansiella poster		-1 402 602	-1 666 110
Resultat efter finansiella poster		610 845	-1 956 480
Resultat före skatt		610 845	-1 956 480
Årets resultat		610 845	-1 956 480

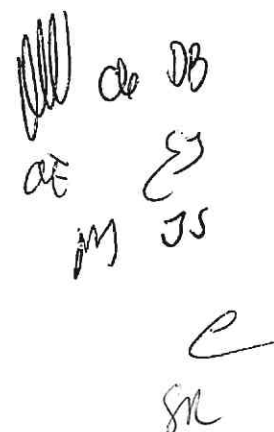
 CB DB
OE SY
MD JS
SL E

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	139 706 350	141 407 480
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>139 706 350</i>	<i>141 407 480</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		140 444 017	142 145 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	156 005	17 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	304 829	342 796
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>460 834</i>	<i>359 824</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 252 212	3 704 422
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 252 212</i>	<i>3 704 422</i>
Summa omsättningstillgångar		5 713 046	4 064 246
SUMMA TILLGÅNGAR		146 157 063	146 209 393

DB
cb
AE
S
M
JS
e
sn

		2017-12-31	2016-12-31
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		5 926 625	8 168 829
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>56 326 625</i>	<i>58 568 829</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 539 979	1 254 254
Årets resultat		610 846	-1 956 480
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 150 825</i>	<i>-702 226</i>
Summa eget kapital		58 477 450	57 866 603
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	85 393 351	86 097 351
Summa långfristiga skulder		85 393 351	86 097 351
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		56 960	56 960
Leverantörsskulder		1 012 924	1 075 134
Skatteskulder		20 520	13 987
Övriga skulder		204 000	284 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	991 859	814 959
Summa kortfristiga skulder		2 286 263	2 245 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 157 064	146 209 392


Handwritten signatures and initials, including "DB", "ES", "JS", "M", "e", and "SR".

NOTER

Redovisningsprinciper

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.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,25	80
Varmvattenmätare	10,00	10
Renovering tvättstuga	6,66	15

Not	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	6 826 343	6 826 343
	Årsavgifter lokaler	65 052	65 052
	Hysesintäkter lokaler	448 249	435 938
	Debiterad fastighetsskatt lokaler	23 285	23 285
	Hysesintäkter garage	299 350	238 392
	Hysesintäkter parkeringsplatser	261 739	205 836
	Hysesintäkter förråd	186 000	148 670
	Vattenavgifter	201 300	212 778
	Elavgifter	447 143	491 559
	Avgift för andrahandsuthyrning	7 840	11 080
	Öresavrundning	2	-13
		8 766 303	8 658 920
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övriga intäkter, fakturerade kostnader	1 237	2 805
		1 237	2 805
Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2017	2016
	Reparationer	-108 170	-93 022
	Reparationer tvättstuga	-27 855	-6 000
	Hissar	-104 161	-58 868
	Övrigt	-	-8 694
	El	-16 539	-3 648
	Trädgårdskostnader	-16 790	-32 483
	VA	-13 635	-22 885
	Portar	-	-5 806
	Tak	-3 516	-13 529
	Fasader	-	-10 031
	Parkering	-24 775	-
		-315 441	-254 966

DB
CB
AE
SN
J.

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Lokalhyra	-19 476	-19 248
	Hyra garage & parkering	-33 300	-32 970
	Förbrukningsinventarier	-4 275	-5 709
	Förbrukningsmaterial	-1 111	-13 103
	Kreditupplysningar	-2 717	-3 268
	Telefon & porto	-12 624	-8 397
	Hemsida	-5 289	-3 076
	Revisionsarvoden	-16 050	-21 263
	Föreningsstämma	-28 463	-18 601
	Föreningsgemensamma aktiviteter	-2 038	-
	Arvode förvaltning	-129 875	-125 127
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	-10 425	-10 425
	Övriga administrationskostnader	-18 921	-9 148
	Bankkostnader	-3 231	-3 201
	Övriga externa tjänster	-112 170	-262 938
	Föreningsavgifter	-4 997	-4 950
	Uppdatering av underhållsplan	-	-7 500
	Advokatkostnader	-171 160	-
		-576 122	-548 924

Övriga externa tjänster omfattar kostnaden för el- och varmvattenavläsningar samt prognosstyrning av värmen och brandskyddsarbete. För räkenskapsåret 2016 ingick kostnaden för upphandlingshjälp av olika avtal.

Advokatkostnaderna avser de juridiska tjänster föreningen köpte i samband med tvisten om den höga debiteringen för snöröjning 2016. Förlikning träffades i ärendet och föreningens kostnad för snöröjning minskades med 49 575 kr, försäkringsersättning har erhållits med 129 888 kr.

Not 5	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	-101 628	-68 000
	Trädgårdsskötsel	-154 000	-154 000
	Snöröjning & sandning	-92 698	-247 609
	Städning	-130 365	-120 624
	Hyra av entrémattor	-47 978	-46 431
	Hiss besiktning	-11 875	-9 688
	Hiss serviceavtal	-37 987	-40 027
	Hiss larmavtal	-6 058	-6 010
	Avgift till samfällighetsförening	-168 292	-97 964
	El	-653 200	-652 171
	Uppvärmning	-986 163	-1 091 265
	Vatten	-203 889	-215 930
	Renhållning	-175 853	-185 063
	Fastighetsförsäkring	-125 882	-108 416
	Självrisker	-	-8 800
	Försäkringsersättning	129 888	-
	Kabel-TV	-153 563	-173 616
	Bredband	-148 452	-148 452
		-3 067 995	-3 374 066

Handwritten signatures and initials: CB, AS, AE, MS, SN, and a large stylized signature.

Not 6	Planerat underhåll	2017	2016
	Målning av soprumsgolv	-	-8 125
	Målningsarbeten i trapphus	-	-493 750
	Åtgärder för att komma till rätta med värmeproblem	-399 021	-2 012 593
	OVK-besiktning i lokalerna	-	-30 736
	Åtgärdat fläkt på tak	-63 983	-
	Utbyte av två tvättmaskiner	-102 985	-
		-565 989	-2 545 204

Kostnaden föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2017	2016
	Fastighetsskatt	-46 570	-46 570
	Kommunal fastighetsavgif	-182 785	-176 252
		-229 355	-222 822

Not 8	Personalkostnader, styrelsearvoden, sociala avgifter samt utbildning	2017	2016
	Styrelsearvoden	-229 300	-233 800
	Sociala avgifter	-68 761	-71 184
		-298 061	-304 984

Föreningen har inte haft någon anställd personal varken 2016 eller 2017.

Not 9	Byggnader & mark	2017-12-31	2016-12-31
	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	-14 162 473	-12 512 074
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 650 399	-1 650 399
	Utgående avskrivningar	-15 812 872	-14 162 473
	Redovisat värde	139 530 310	141 180 709
	Taxeringsvärden	194 657 000	194 657 000

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

Handwritten signatures and initials, including "DB", "ca", "S", "af", "ms", and "sn".

Not 10	Fastighetsförbättringar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	913 754	913 754
	Utgående anskaffningsvärden	913 754	913 754
	Ingående avskrivningar	-686 983	-636 252
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-50 731	-50 731
	Utgående avskrivningar	-737 714	-686 983
	Redovisat värde	176 040	226 771
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	128 000	128 009
	Utgående anskaffningsvärden	128 000	128 009
	Ingående avskrivningar	-128 000	-128 009
	Utgående avskrivningar	-128 000	-128 009
	Redovisat värde	0	0
Not 12	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Tillgodohavande skattekonto	18 122	17 028
	Kostnad som vidarefakturerats	7 995	0
	Försäkringsersättning utbetald 2018	129 888	0
		156 005	17 028
Not 13	Förutbetalda kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Com Hem	20 900	44 218
	I.T.K.	19 504	31 486
	Securitas	5 037	4 837
	Stockholms Studentbostäder	4 953	4 869
	Q-park	0	2 770
	Duvslagets SFF	31 348	31 348
	Hus-Skötsel	5 265	-
	Ownit	37 113	37 113
	Infometric	6 016	5 388
	ABJ Boförvaltning	36 856	36 325
	Parking partner	5 540	0
	Trygg-Hansa	120 588	125 882
	Lawebb	-	975
	E.M.J. Entreprenad	-	7 500
	eGain	11 709	10 085
		304 829	342 796

DB
cb
js
af
e
ms
SR

Not 14	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek, 1,28% omsätts 2022-12-01	24 500 000	24 500 000
	Stadshypotek, 0,97% omsätts 2019-09-01	6 291 351	6 495 351
	Stadshypotek, 0,95%, rörlig tremånadersränta	6 306 000	6 806 000
	Stadshypotek 1,19%, omsätts 2020-04-09	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
		85 393 351	86 097 351

Den kortfristiga delen av lånen avser det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera under år 2018.

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	31 126	-
	Upplupet revisionsarvode	18 625	21 200
	Förskottsbetalda avgifter & hyror	737 968	792 944
	Beräknade sociala avgifter	42 074	-
	Avgift BGC	791	815
	Trädgårdens väktare	24 775	-
	Upplupet styrelsearvode	136 500	-
		991 859	814 959

Handwritten signatures and initials: DB, SJ, JS, MJ, e, SK.

Not 16	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning		105 600 000 105 600 000	105 600 000 105 600 000
Summa ställda säkerheter		105 600 000	105 600 000

UNDERSKRIFTER

Solna den 15/5-2018



Martin Wikström



Seija Iso-Heiniemi


Susanne Björklund

Sukri Demir

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/5 2018

Folkesson Råd & Revision AB



Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

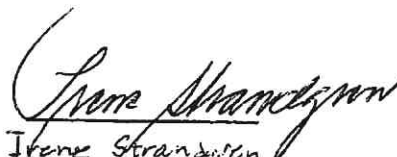


Marcus Sjöström

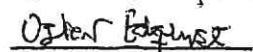


Dennis Bryngelsson

Farnoush Khorasoani



Irene Strandgren
Suppleant för Sukri Demir



Oskar Edqvist
Suppleant för Farnoush Khorasoani



Sirpa Rodriguez
Lekmannarevisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2017

<u>Förbrukning</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	66	66	71	71	73	76
Vattenkostnad kr/kvm UBA	21	22	18	17	18	16
Värmekostnad kr/kvm UBA	100	111	104	100	111	112
Sophantering kr/kvm UBA	17	18	18	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 85 801 351 kronor. Under räkenskapsåret har föreningen i samband med en låneomsättning gjort en extra amortering på 500 000 kr. Gällande villkor samt omsättningstillfällen för föreningens lån finns angivna i not 14.

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 2016.

Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 303 000 kr.

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens hus, vilket motsvarar 194 657 kronor.

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

Handwritten signatures and initials: DB, SE, JS, MN, and others.

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
Översyn & 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

Planerat underhåll, tkr	2018	2019-2021	2022-2024	2025-20027	2028-2030
Totalt:	5 601	621	687	617	5 641

Prognos kassalikviditet, tkr	2018	2019	2020	2021
IB Likvida medel	5 252	2 683	5 307	8 155
Årsavgifter & hyresintäkter	8 773	8 773	8 773	8 773
Summa inbetalningar	8 773	8 773	8 773	8 773
Löpande reparationer	-300	-306	-312	-318
Planerat underhåll	-5 601	-320	-8	-8
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-233	-238	-242	-247
Driftkostnader	-3 160	-3 223	-3 288	-3 353
Övriga rörelsekostnader	-434	-443	-452	-461
Styrelsearvoden och personalkostnader	-362	-369	-377	-384
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-1 048	-1 046	-1 043	-1 041
Amorteringar	-204	-204	-204	-204
Summa utbetalningar	-11 342	-6 149	-5 925	-6 017
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	2 683	5 307	8 155	10 911
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	1,23	1,23	1,23	1,23

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2018 och bygger i övrigt 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

Handwritten signatures and initials:
 DB
 CE
 JS
 JS
 JS
 JS

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 2017.

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 2017 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. Revisoreernas 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 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.

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 på fel. 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 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 revisionslagen 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 2017 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:

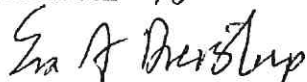
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16/5 2018



Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor



Sirpa Rodriguez
Lekmannarevisor