

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Duettvägens samfällighetsförening i Skogås (717910-0008) får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Samfällighetsföreningens syfte är att förvalta gemensamhetsanläggningen Östra Skogås ga:1 i Huddinge kommun för garage, undercentral för fjärrvärme, tvättstuga, samlingslokal, kommunikationsytor med parkeringsplatser, sophantering, lekplatser, utebelysning, spill-dagvattenkallvatten och varmvattenledningar, lokalnät för tv och dataöverföring, fläktar för husgrunder mm inom fastigheterna Kantaten 2, Serenaden 3, Sången 1 och Visan 1.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-03-29. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma

Extrastämma avhölls 2017-09-25

På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar från Duettvägens samfällighetsförening och 24 medlemmar från Duettens bostadsrättsförening.

Styrelse

Alice Öhman	ordförande
Tomas Nyberg	ledamot
Stig Carlsson	ledamot
Siv Sjöstrand	ledamot
Ann-Christine Daljakt Jansson	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Ann-Christine Hettman och Peter Jansson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Alice Öhman, ledamöterna Tomas Nyberg och Ann-Christine Daljakt-Jansson samt suppleanterna Ann-Christine Hettman och Peter Jansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Revisor har varit Borevision, som ordinarie revisor samt Ewa Bergfast som föreningsvald revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Berit Liljegren och Susanna Stenlund. Berit Liljegren har varit den sammankallande.

Lokaler, garage och p-platser

I nedanstående tabell specificeras innehavet;

Antal	Benämning
1	Lokal Duettvägen 77



121 P-platser varav fem gästparkeringar
45 Garage

Ytterligare en P-plats har tillkommit 2017.

Föreningens egendom är försäkrad i Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn.

Mark, utomhusstädning och viss fastighetsskötsel har under året skötts av Trångsunds trädgård.

Städning av tvättstugan har Sakis Städ HB skött om.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Väsentliga händelser under året

Rörprojektet, ombyggnad av sekundärnätet (värme & vatten) och banklån

Offerter och olika förslag på åtgärds paket har tagits in för att få ordning med alla läckage i mark och kulvertar, men även med värmen i vissa fastigheter som vi tidigare har informerat om. Vi har haft flertal allvarliga och kostsamma incidenter med läckage i rören, både i marken och i kulvertarna de senaste åren och ser nu fram emot denna ombyggnad av sekundärnätet.

Det är en investering på minst 35 år framåt och en mycket väl värd investering. Efter att vi hade fått in tre offerter från olika entreprenörer, valde vi till slut anbudet från Proplatt AB.

Kostnaden för Proplatt AB kommer att landa på cirka 20 miljoner plus moms. För att finansiera den kostnaden, kallades alla medlemmar till en extrastämma för att få ett beslut att höja samfällighetsavgiften med 800 kr per andel och månad. Det var ett krav från banken för att få lånet beviljat och kunna sätta igång med arbetet.

Projektet har pågått under hela året. Förutom intag av offerter, extrastämma och lånelöfte har det även pågått förstudier, upphandlingsmöten, kartläggning, provgrävning i marken, besiktningar, kontraktsskrivning och slutligen ett startmöte för att äntligen sätta igång med byggarbetet av våra rör.

Flertal personer har medverkat i projektet, både styrelsemedlemmar från Duettvägens samfällighetsförening och Duettens bostadsrättsförening som har ett stort andelstal i föreningen. Projektledningen har skett via HSB Södertörn. Vi har haft flertal upphandlingsmöten med vår totalentreprenör Proplatt AB och även med Gmet som sköter egenkontrollen av byggarbetet. Alla presenterade sig på extrastämman, där de gav information om vilket skick våra rör/kulvertar är i samt vilka åtgärder som behövdes göras.

Efter att vi fått ett lånelöfte av Handelsbanken i mitten på november kunde arbetet fortsätta med genomgång av upphandlingskontraktet som slutningen skrevs på den 14 december. Entreprenören Proplatt startade sin etablering måndagen den 18 december och dagen därpå hölls startmötet.

Projektet kommer pågå hela 2018 och men beräknas vara klart innan årets slut om inget oförutsett händer.

Felanmälan telefon 08-608 68 00 eller info.sodertorn@hsb.se

Vi har fått igång en felanmälantjänst 1 mars via HSB Södertörn.

Där kan du som fastighetsägare göra en felanmälan som bl.a. berör värmen, problem i kulverten under huset och den gemensamma ytterbelysningen.

Problem med värme och vatten ska alltid gå till vår felanmälan och inte direkt till styrelsen.

Samfälligheten ansvarar för rör i marken och kulvertar. Alla rör och ventiler som finns inne i radhusen är fastighetsägarens ansvar både i funktion och kostnad.



Ombyggnad och underhåll

Akuta reparationer har skett på ett par garagelängor med utbytt virke, stuprör, målning och el. Klottersanering har åter skett på en garagelänga där även kortsidorna har målats om för att ge ett fräschare intryck. Fortsatt underhåll kommer att ske efter behov.

Vi hade även problem med vår utebelysning på en garagelänga som vi till slut fick åtgärdat efter ett antal dagar. Men vi kunde då konstatera att elledningarna bör ses över, men det blir ett framtida projekt.

Trädbeskärning har skett på vissa ekar och en ek har fällts. Eventuellt kan det bli fler träd i området som bör beskäras eller fällas om det finns risk för skada på annans egendom.

Varje fastighetsägare råder om sina egna träd på sin egen tomt. Föreningen ansvarar inte för träd som önskas tas bort för att de t.ex. skymmer solen eller stör på annat sätt.

Miljö-klimat-energiarbete

Återvinning är aktuellare än någonsin!

Vår matavfallsortering fungerar väldigt bra och förutom att vi bidrar till biogas så tillverkas det även biogödsel som får nya grödor att gro.

Avtal är tecknat med Miljöhuset AB som ser till att behållarna hålls rena ett par gånger om året plus en extra gång under sommaren.

Genom att sortera våra sopor bidrar vi i samfällighetsföreningen till en bättre miljö och en hållbar utveckling inför framtiden. Helheten i området ger även ett snyggare intryck med nedgrävda behållare än som vi hade tidigare med flertal behållare ovan mark.

Grovsoporna ska till återvinningsstationerna som vanligt och inte läggas i området.

Förutom att det ser väldigt illa ut så medför det även extrakostnader för föreningen.

Vi har även sett att farligt och icke brännbart avfall slängs i hushållssoporna trots att det finns återvinningsstationer på nära håll. Där behöver vi bli bättre.

Medlemsinformation

Föreningen består av 64 medlemsfastigheter. En av medlemsfastigheterna innehas av Bostadsrättsföreningen Duetten och 7 stycken tillhör Fondex AB.

Aktiviteter

Vår och höststäddningar har genomförts med deltagande av engagerade medlemmar.

Det har bjudits på korvgrillning, kaffe, dricka och annat smått & gott.

Alla som deltog fick även delta i lotterierna och hade möjlighet att vinna något av de tre fina vinsterna som lottades ut på respektive städdag.

Vinnarna presenterades på vår hemsida www.duettsamf.se i anslutning till städdagarna.

Avgifter och hyror

Samfällighetsavgiften höjdes efter beslut på årsmötet med 5 procent från och med maj månad. Efter beslut på extrastämman höjdes avgiften ytterligare med 800 kr i månaden från och med 1 januari 2018.



Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2018

Styrelsen konstaterar att det **inte** kommer ske en ytterligare höjning av samfällighetsavgiften under år 2018 än det som beslutades på extrastämman 2017-09-25.

Beslutet om avgiftshöjningen på extrastämman var ett villkor från banken för att vi skulle få ett lån beviljat på 25 miljoner och med en beräknad ränta på 3 procent. Långgivare blev Handelsbanken.

Södertörns Fjärrvärme AB har tidigare uppskattat att vi släpper ut varmvatten för cirka 25 000 kr per månad på grund av läckande rör direkt ut i marken. Om det nu stämmer, kommer det medföra ett plus i budgeten men det kommer tidigast att synas under år 2019.

Ett framtida projekt är att eventuellt installera mätare för fjärrvärme, varmvatten och eventuellt kallvatten i varje fastighet för att dra ner på kostnaderna.

Framtida underhåll

Just nu pågår projektet med rörbytet som kommer pågå under hela 2018. Utöver det kommer inga större åtgärder göras/planeras förrän byggarbetet är klart. Självklart ska akuta fel och brister åtgärdas löpande.

Önskan från många medlemmar är att föreningslokalen får en upprustning för att bli mer attraktiv för uthyrning i framtiden och för andra föreningsaktiviteter.

Vi behöver även se över elskåpen/elledningar i området som nu också börjat nå sin slutålder. Styrelsen kommer att behöva ta sig in i samtliga garage för att göra en inventering för kommande åtgärder.

Garagen är till för områdets bilar. Den som hyr ett garage har inte rätt att använda garaget för annat ändamål än som uppställningsplats för sitt fordon. Eftersom det är ett flerbilsgarage, är det också extra viktigt att hålla ordning på sin plats för allas trivsel. Du ska alltid låsa din garageport när du lämnar garaget så inga obehöriga kan ta sig in i garagelängan.

Även P-platserna behöver ses över med bl.a. nya linjemarkeringar och kontraktsnummer. Det gäller även väg- och gatunummerskyltarna i området, men som sagt vi avvaktar tills pågående bygge med rören blir klart

Övrigt

Föreningslokalen och även bastun är reserverade från i höstas av entreprenörerna som ska arbeta med projektet av sekundärnätet. Varken föreningslokalen eller bastun kommer att vara bokningsbara under den tid det tar att färdigställa arbetet med rören.

Tvättstugan underhålls och servas regelbundet. Efter att tvättstugan haft "nattgäster" som kommit in med droppe så tog vi ett beslut att nattpassen mellan klockan 23:00 – 07:00 stängdes för bokning. Viktigt är att anmäla förlust av droppen och att överlåta droppen till nästkommande gäst vid flytt, så inga droppar är på vift.

Lekplatserna kommer inte att användas som upplagsplats för schaktmassorna i den utsträckning som det var sagt i början av bygget men tänk på att hela området är en byggarbetsplats under året vilket bör uppmärksammas, framförallt till alla våra barn.

Inbrott

I oktober månad fick vi kännedom om att två radhusägare blivit utsatta för inbrott. Det är viktigt att vi hjälps åt med "grannsamverkan" för att skapa trygghet i området.



Flerårsöversikt

				2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning				4 965	4 754	4 553	4 455	4 239
Resultat efter finansiella poster				349	454	483	330	- 317

Förändring av eget kapital

	Underh.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	-581 177	453 912
Vinstdisp enl. stämmobeslut	26 165	427 747	-453 912
Årets resultat			348 681
Belopp vid årets slut	76 165	-153 430	348 681

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor.

Balanserat resultat	-153 430
Årets resultat	<u>348 681</u>
	195 251

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	50 000
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-7 613
Balanserat resultat	<u>152 864</u>
	195 251

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 118 552 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Duettvägens Samfällighetsförening

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 964 567	4 754 432
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 327 888	-3 993 168
Utfört underhåll		-7 613	-23 835
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-176 502	-174 952
Avskrivningar		-70 117	-70 117
Summa fastighetskostnader		-4 582 120	-4 262 072
Rörelseresultat		382 447	492 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	205	148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-33 971	-38 596
Summa finansiella poster		-33 766	-38 448
Årets resultat		348 681	453 912

Duettvägens Samfällighetsförening**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 6	879	879
Maskiner och inventarier	Not 7	48 004	72 005
Installationer	Not 8	322 806	368 921
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	156 168	18 123
		<u>527 856</u>	<u>459 928</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>527 856</u>	<u>459 928</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		254 465	1 000
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 737 603	1 599 155
Övriga fordringar	Not 10	39 479	40 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	69 363	65 041
		<u>2 100 909</u>	<u>1 705 297</u>

Kassa och bank

Bank		6 250	0
Swedbank betalkort		<u>201</u>	<u>201</u>
		6 451	201

Summa omsättningstillgångar		<u>2 107 360</u>	<u>1 705 498</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>2 635 216</u>	<u>2 165 426</u>
--	------------------	------------------

Duettvägens Samfällighetsförening**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Underhållsfond

76 165

50 000

76 165

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-153 430

-581 177

Årets resultat

348 681

453 912

195 251

-127 265

Summa eget kapital

271 416

-77 265

Avsättningar och skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 347 500

1 377 500

1 347 500

1 377 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

30 000

25 000

Leverantörsskulder

428 194

332 169

Skatteskulder

5 891

1 945

Övriga skulder

Not 14

9 947

9 174

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

542 268

496 903

1 016 300

865 191

Summa avsättningar och skulder

2 363 800

2 242 691

Summa eget kapital och skulder**2 635 216****2 165 426**

Duettvägens Samfällighetsförening

Redovisningsprinciper m.m.

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Byggnader

Föreningen förvärvade 2009-06-11 fastigheten Visan 1, Sången 1, Kantaten 2 och Serenaden 3 i Huddinge kommun av Hüge Fastigheter AB för en summa om fyra kronor. Till förvärvet tillkom en kostnad för lagfart på 879 kronor.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som av skrivs av 33,3 % per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på samfällighetens stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



Duettvägens Samfällighetsförening

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Hyror	656 225	657 950
	Intäkt samfällighet	4 285 802	4 084 913
	Övriga intäkter	25 190	20 477
	Hyresbortfall	-2 650	-8 908
		<u>4 964 567</u>	<u>4 754 432</u>
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och städ	476 936	492 155
	Snörenhållning	22 438	17 738
	Kabel-TV	126 531	124 144
	Bredband	5 340	5 340
	Fastighetsförsäkring	14 929	14 575
	Reparationer	369 780	55 270
	Fastighetsskatt	19 080	11 025
	El	236 883	225 826
	Uppvärmning	2 083 332	2 117 737
	Vatten	462 319	439 508
	Sophämtning	263 871	235 504
	Övriga driftskostnader skötsel	725	57 472
	Förbrukningsinventarier och -material	31 650	5 591
	Förvaltningsarvoden	120 326	108 188
	Revisionskostnad	15 375	15 000
	Övriga driftskostnader	<u>78 373</u>	<u>68 095</u>
		4 327 888	3 993 168
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode, fast ersättning	125 000	125 000
	Löner och andra ersättningar	15 000	15 000
	Sociala kostnader	<u>36 502</u>	<u>34 952</u>
		176 502	174 952
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	202	148
	Ränteintäkter skattekonto	<u>3</u>	<u>0</u>
		205	148
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	33 971	38 558
	Räntekostnader kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>38</u>
		33 971	38 596

Duettvägens Samfällighetsförening

Noter	2017-12-31	2016-12-31	
Not 6 Byggnader och mark			
Ingående anskaffningsvärde	879	879	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	879	879	
Bokfört värde	879	879	
Taxeringsvärde för Kantaten 2			
Byggnad - bostäder	0	0	
Byggnad - lokaler	1 356 000	1 356 000	
	1 356 000	1 356 000	
Mark - bostäder	0	0	
Mark - lokaler	552 000	552 000	
	552 000	552 000	
Taxvärde totalt	1 908 000	1 908 000	
Not 7 Maskiner och inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	136 330	136 330	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 330	136 330	
Ingående avskrivningar	-64 325	-40 323	
Årets avskrivningar	-24 002	-24 002	
Utgående avskrivningar	-88 326	-64 325	
Bokfört värde	48 004	72 005	
Not 8 Installationer			
Ingående anskaffningsvärde	461 151	461 151	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	461 151	461 151	
Ingående avskrivningar	-92 230	-46 115	
Årets avskrivningar	-46 115	-46 115	
Utgående avskrivningar	-138 345	-92 230	
Bokfört värde	322 806	368 921	
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott			
Pågående nyanläggningar, kulvertbyte	156 168	18 123	
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattefordringar	29 615	30 510	
Skattekonto	8 237	7 964	
Övriga fordringar	1 627	1 627	
	39 479	40 101	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader	69 363	65 041	
	69 363	65 041	
Not 12 Förändring av eget kapital			
	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	-581 177	453 912
Vinstdisp enl. stämmobeslut	26 165	427 747	-453 912
Årets resultat			348 681
Belopp vid årets slut	76 165	-153 430	348 681

Duettvägens Samfällighetsförening

Noter	2017-12-31				2016-12-31
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	163278	1,65%	2018-03-01	477 500	5 000
Stadshypotek	253841	1,65%	2018-04-30	700 000	25 000
Stadshypotek	937934	1,65%	2018-03-14	200 000	0
				1 377 500	30 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 347 500
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					1 227 500
Ställda säkerheter				Inga	Inga
Ansvarsförbindelser				Inga	Inga
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt	5 432				4 808
Övriga kortfristiga skulder	4 515				4 366
				9 947	9 174
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	2 946				2 432
Upplupen el	32 554				28 598
Upplupen värme	251 468				253 722
Beräknat arvode för revision	15 000				15 000
Förutbetalda hyror och avgifter	188 081				162 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 219				34 692
				542 268	496 903

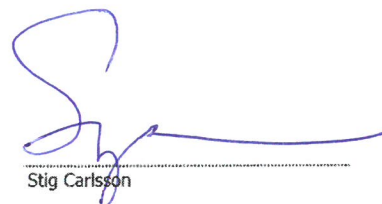
Skogås, den 19/2-18



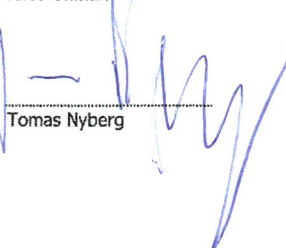
Alice Ohman



Ann-Christine Daljakt Jansson



Stig Carlsson

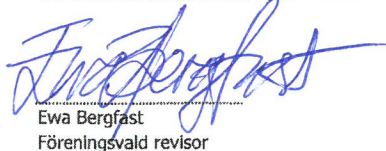
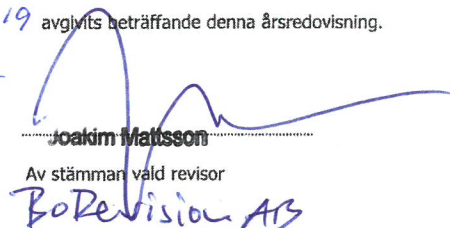


Tomas Nyberg

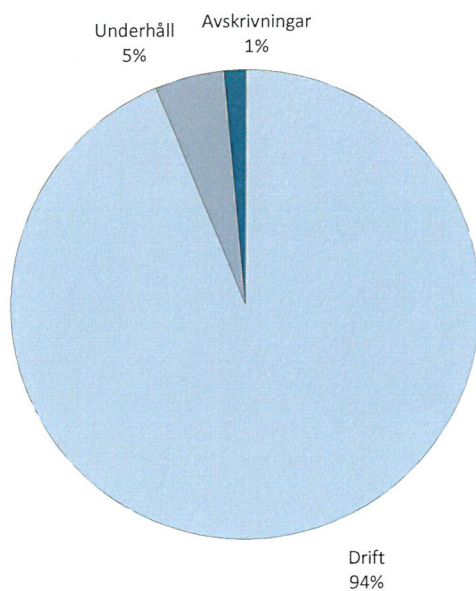


Siv Sjöstrand

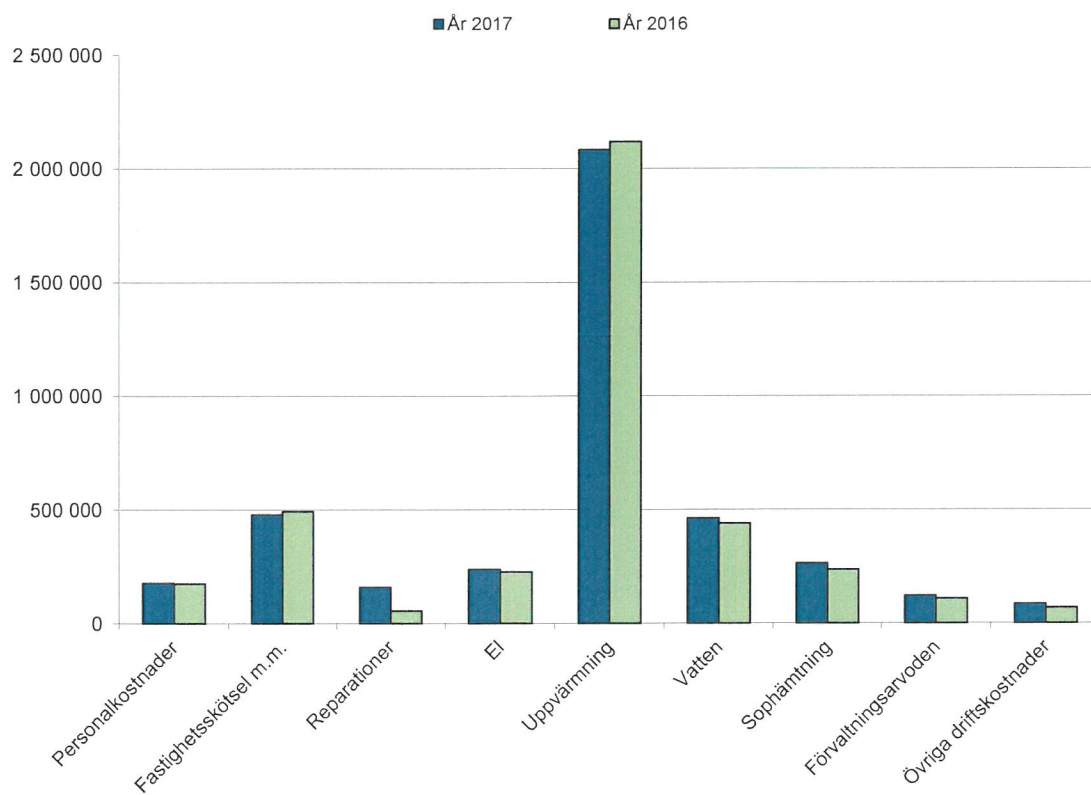
Vår revisionsberättelse har 2018-02-19 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Ewa Bergfast
Föreningsvald revisor

Joakim Mattsson
Av stämman vald revisor
BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Duettsvägens Samfällighetsförening i Skogås, org.nr. 717910-0008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Duettsvägens Samfällighetsförening i Skogås 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Duettsvägens Samfällighetsförening i Skogås för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 lagen om förvaltning av samfälligheter, 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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

Stockholm den 22/2 2018

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Ewa Bergfast
Förtroendevald revisor