

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUDDAMMEN Org. nr 718000-0775

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1-31/12
Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

STYRELSEN:	Leif Jacobsson	Ordförande
	Kjell Larsson	Ledamot
	Johan Skogsberg	Ledamot
	Gustav Sandberg	Ledamot
	Matilda Skogsberg	Ledamot
	Niklas Mets	Suppleant
	Emilia Jacobsson	Suppleant

REVISOR: KPMG revisionsbyrå med Margareta Boberg som medrevisor.

Fastighetens registerbeteckning är **SIDENSVANSEN 7**.

Föreningens fastighet omfattar 20 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, boyta **1 258 kvm**, 3 lokaler med en total yta av **271,5 kvm** och varmgarage för 6 personbilar upplåts med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Protector** genom REDOVISARNAS Gruppförsäkring.

FÖRVALTNING

Administrativ förvaltare: **REDOVISARNA i Eskilstuna AB**, Fristadstorget 8 ESKILSTUNA
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

MEDLEMSBYTEN: Två lägenheter har ny ägare.

Fastighetsavskrivning har gjorts med kr **106 629** motsvarande **2 %** av fastighetens anskaffningsvärde i enlighet med redovisning enligt regelverket K 2.

Underhållsplan är upprättad 2010 och kommer att uppdateras våren 2021.

Utfört underhåll/förbättringar/händelser.

- Klotter ungefär som tidigare år.
- Belysning i källare och garage har bytts.
- Målning av källare och cykelrum.
- Renovering av de två affärslokaler som blev vattenskadade har utförts.
- Vår fastighetsförsäkring har betalat det mesta av renoveringskostnaden, självrisken c:a 96 000 kr kräver vi av EEM som vi anser skyldiga till översvämningen.

Större utförda arbeten: Ny belysning i källare och garage, kr 41 194, målning källare och cykelrum, kr 132 440. Totalt kr 173 634 som tagits ur årets resultat.

2.

Planerade större underhållsarbeten omfattar:

- Förbättrat skalskydd (låsanordning i gemensamma ytterdörrar).
- Lagning av sprickor i fastighetens fasad.
- Vår underhållsplan kommer att uppdateras under första halvåret 2021 och då kommer säkert fler aktiviteter att bli aktuella att hantera.

VERKSAMHET & EKONOMI

Eget kapital	Insatser	Yttre fond	Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	482 657	303 803	435 547	-142 318
Disposition enl. stämmobeslut		40 881	- 183 199	142 318
Årets resultat				-169 819
	<u>482 657</u>	<u>349 684</u>	<u>252 348</u>	<u>-169 819</u>

Allmänt Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-31.

Styrelsen har under året 2020 haft 17 protokollförda sammanträden.

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter, tkr	874	873	891	892	889
Redovisat resultat, tkr	-170	-142	-83	181	86
Årsavgift kr/kvm	532	551	551	551	551
Värmekostnad, kr/kvm	185	200	193	195	193
Nettoränta, kr/kvm	32	21	14	12	23
Lån, kr/kvm	1993	1993	1198	1198	1198

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	252 348:11
Årets resultat	<u>- 169 819:45</u>
	82 528:66

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	40 881:00 = 0,3 % av tax.värde enl. stadgarna
Förs till dispositionsfonden	<u>41 647:66</u>
	82 528:66

Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-03-16.

Ekonomi

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans och resultaträkning.

12

Resultaträkning

Brf RUDDAMMEN

	not	2020	2019
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. bil.1		873 927	872 952
Summa föreningens intäkter		<u>873 927</u>	<u>872 952</u>
Föreningens kostnader			
Förvaltning enl bil 1		-897 387	-882 582
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-106 629	-106 629
Summa föreningens kostnader		<u>-1 004 016</u>	<u>-989 211</u>
Föreningens rörelseresultat		-130 089	-116 259
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-39 730	-26 059
Resultat efter finansiella poster		-169 819	-142 318
Årets resultat		-169 819	-142 318

Balansräkning

Brf Ruddammen

	not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Sidensvansen 7			
byggnader	1	2 868 062	2 974 691
Standardförbättringar		175 532	175 532
		<u>3 043 594</u>	<u>3 150 223</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23	0
Övriga fordringar		168 110	
Skattefordringar		0	0
Skattekonto		948	145
Bank		521 180	547 488
		<u>690 261</u>	<u>547 633</u>
Summa tillgångar		3 733 855	3 697 856
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital, Bundet</u>			
Grundavgifter		482 657	482 657
Fond yttre underhåll		349 684	308 803
		<u>832 341</u>	<u>791 460</u>
<u>Eget kapital, Fritt</u>			
Dispositionsfond (Balanserat resultat)		252 348	435 547
Årets resultat		-169 819	-142 318
		<u>82 529</u>	<u>293 229</u>
Summa eget kapital		914 870	1 084 689
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	2 506 765	2 506 765
		<u>2 506 765</u>	<u>2 506 765</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		287 792	76 258
Kortfristig del av långfristiga skulder		0	0
Förskottsbetalda hyror		2 343	0
Skatteskuld		5 514	3 951
Övriga kortfristiga skulder		11 771	22 458
Upplupna kostnader		4 801	3 735
		<u>312 221</u>	<u>106 402</u>
Summa eget kapital och skulder		3 733 855	3 697 856

A

Noter till balans- och resultaträkning
Brf Ruddammen

5.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016: 10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastighet

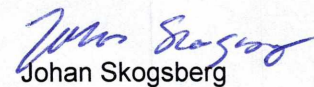
Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2 % av fastighetens anskaffning värde.

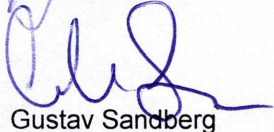
	<u>2020</u>		<u>2019</u>
Not 1		<u>Byggnader</u>	
		Anskaffningsvärde	5 331 466
		Årets avskrivning	-106 629
		Akkumulerad avskrivning	-2 250 146
			<u>2 974 691</u>
		<u>Balanserade reparationer</u>	
		Anskaffningsvärde	275 953
		Akkumulerad avskrivning	-275 953
			<u>0</u>
Not 1		<u>Taxeringsvärden Sidensvansen 7</u>	
		Byggnad	9 295 000
		Mark	4 332 000
			<u>13 627 000</u>
Not 2		<u>Långivare</u>	
		<u>Utg.skuld</u>	
		2356 SEB 33661347 3-mån	1 506 765
		2657 Stadshypotek 546271 3-mån	1 000 000
			<u>2 506 765</u>
		<u>Räntesats</u>	
		fn 1,42%	1 506 765
		fn 1,42%	1 000 000
			<u>2 506 765</u>
		Förfallotidpunkt, 1-5 år	0
		Avgår mycket långfristig del	2 506 765
			<u>2 506 765</u>
Not 3		<u>Ställda panter och eventualitetsförpliktelser</u>	
		Pantbrev Sidensvansen 7	2 560 500
			<u>2 560 500</u>

Eskilstuna den / 2021


Leif Jakobsson

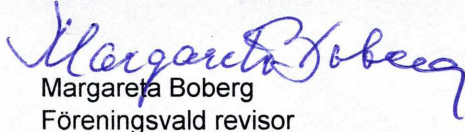

Kjell Larsson

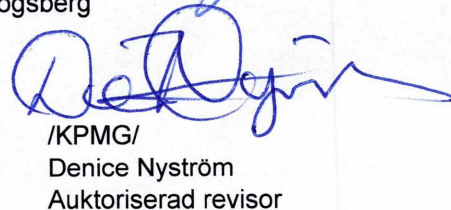

Johan Skogsberg


Gustav Sandberg


Matilda Skogsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-02


Margareta Boberg
Föreningsvald revisor


/KPMG/
Denice Nyström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ruddammen org. nr 718000-0775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ruddammen för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra 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, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Ruddammen för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viddagna 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.

Eskilstuna den 20210602

KPMG AB

Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Margareta Boberg

Föreningsvald revisor

Brf Ruddammen**Bilaga 1**

2020-12-31

Not 1	<u>Specifikation av föreningens intäkter</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Årsavgifter och hyror, bostäder	670365	693264
	Hyror, garage o p-platser	20700	19950
	Hyror, lokaler	182742	159438
	Övriga intäkter	<u>120</u>	<u>300</u>
		873927	872952
Not 2	<u>Specifikation av föreningens kostnader</u>		
	Klottersanering	8 879	5458
	Städning, entreprenad	0	45652
	Fastighetsskötsel	62 500	28710
	Rep. och underhåll	297 399	162978
	El	17 993	20575
	Värme	233 176	251107
	Vatten och avlopp	52 420	46574
	Renhållning	39 550	38577
	Försäkringar, premier	34 272	30315
	Försäkringar, självrisker	-47 384	75576,95
	Kabel-TV	26 228	26322
	Diverse kostnader	8 932	8083,9
	Advokatkostnader	34 300	
	Fastighetsskatt/avgift	37 980	36940
	Datakommunikation	2 825	1263
	Kontorsomkostnader	5 750	2081,9
	Föreningsavgift	4 510	4430
	Administration	30 917	29661
	Förbrukningsmateriel	25	908
	Arbetsersättning medlemmar	0	21524
	Styrelsearvoden	30 000	28715
	Revisionsarvode externt	12 500	8750
	Revisionsarvoden	995	995
	Arbetsgivaravgifter	<u>3 621</u>	<u>7385</u>
		897 387	882581,8

Brf Ruddammen

Bilaga 2

Åtgärder genom åren

År 2005	Ventilationsarbeten Värmebalansering Stamspolning Altanarbeten	tot c:a 102.000
År 2007	Anslutning till stadsnät	
År 2008	Energideklaration	
År 2009	Ventil för vattenbesparing i lägenheter	
År 2010	Plåtbeklädnad tak och fasadputs på uthyrd lokal	
År 2011	Byte av tegeltak Utvändig målning av fönster och dörr Lagning av grundfasad och butiksentreér	906.563 168.831 72.080
År 2016	Isolerrutor lokaler Rörarbete lokaler	25 000 21 281
År 2018	Renovering garagetak	201 237
År 2019	Byte spillvattenledning grundplatta Läggning trätrall och staket	1 076 198 89 796
År 2020	Belysning källare + garage Målning källare cykelrum	41 194 132 440