

Årsredovisning för

BRF DAMMEN

785000-0352

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DAMMEN, 785000-0352 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Dammen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Byggmästargatan 4 A -6 C i GÄVLE.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2019-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Holm, Ordförande
Karin Hansson, Sekreterare
Veronika Larsson, Kassör
Patrik Svedberg, Ledamot
Bengt-Olov Hagelin, Ledamot

Suppleanter har varit: Lars Sjöberg och Aleksandra Stamenkovic och Anders Gabert.

Valberedning

Valberedare har varit: saknas.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Mats Holm och Veronika Larsson. Samt suppleanterna Lars Sjöberg, Aleksandra Stamenkovic och Anders Gabert.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Mikael Johansson på Aktiv Revision i Gävle AB.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 82 st (fg år 82 st) medlemmar. Under året har 9 st bostadsrätter (fg år 6 st) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet. (För 2020; 473 kr).
Föreningen uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet. (För 2020; 1 183 kr).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus, en med 4 våningar och en med 3 våningar, sammanlagt 63 lägenheter, 4 uthyrda lokaler samt 4 st parkeringsplatser.
Den totala bostadsytan är ca 3899 kvm.

Tomtens yta är ca 2 820 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 lgh om 6 rum och kök
4 lgh om 5 rum och kök
22 lgh om 3 rum och kök
1 lgh om 4 rum och kök
14 lgh om 2 rum och kök
14 lgh om 1 rum och kök
7 lgh om 1 rum och kokvrå

1 lokal a´ 100 kvm; kontrakt gällande tills vidare.
1 lokal a´ 36 kvm; kontrakt gällande tills vidare.
1 lokal a´ 42 kvm; kontrakt gällande tills vidare.
1 lokal a´ 42 kvm; kontrakt gällande tills vidare.
1 förråd a´ ca 7 kvm; vakant.

Genomsnittlig lokalhyra 413 kr/kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Agency AB, försäkringsgivare är Protector vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla att teckna ett särskilt bostadsrättstillägg utöver hemförsäkringen.

Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, på 40631000 kronor, varav markvärde 11400000 kronor resp byggnadsvärde 29231000 kronor.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Balkonger exklusive terrass för vindslägenhet 6 C. Ny puts hela fasaden på båda husen. Byte hela taket på hus 6. Bättringsmålning av fönster och balkongdörrar. Målning av återvinningshus på gården samt samtliga stuprör. Asfaltering av parkering nr 1.

Planerat underhåll

Fönster hus 4, trapphustak hus 4 och 6.

Åtgärd	År
Stamrenovering	2003
Fönsterrenovering	2009
Tak-och fasadrenovering 6:an	2010-2011
Trapphusrenovering	2012-2013
Hissar 4:an	2012-2013
Lägenhetsdörrar	2012-2013
Byte av låssystem	2017
Fasad	2019
Balkonger	2019
Takrenovering Hus 6	2019

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 577 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 2% from 1/1 2019.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med HSB

Avtal om städning finns tecknat med HSB.

Avtal om el finns tecknat med Gävle Energi, Eskilstuna Energi och Miljö.

Avtal om fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi.

Avtal om hissar finns tecknat med Kone AB.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2019 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2020.

Underhållsplan är upprättad under 2014.

Resultat och ställning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning (tkr)	2 677	2 562	2 528	2 373	2 332
Rörelseresultat (tkr)	126,0	483,0	610,0	583,0	606,0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-122	293	413	348	314
Balansomslutning (tkr)	17 703	10 620	10 835	10 597	10 464
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)	577,0	566,0	566,0	539,0	531,0
Fond för yttre underhåll (tkr)	165,0	165,0	165,0	165,0	165,0
Likviditet (%)	53,8	158,0	123,0	150,0	120,0
Solditet (%)	18,0	20,0	17,0	13,0	10,0
Bankskuld/kvm (kr)	3 253,9	2 063,0	2 142,0	2 221,0	2 313,0
Belåningsgrad/taxeringsvärde (%)	31,2	24,0	25,0	26,0	29,0
Avskrivning/kvm (kr)	105,0	107,0	96,0	95,0	94,0

Not Eget kapital

	Insatser/ stiftelsekapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	197 800	569 488	1 047 853	292 774
Balansering fg års resultat			292 774	-292 774
Reservering till fond enl årsstämmobeslut		165 000	-165 000	
Disposition ur fond för utfört underhåll		-49 000	49 000	
Årets resultat				-121 580
Belopp vid årets utgång	197 800	685 488	1 224 626	-121 580

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	1 224 627
Årets resultat	-121 580
Aterstår till stämmans förfogande	1 103 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-165 000
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	49 290
så att i ny räkning överföres	987 337

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

5

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	2 676 543	2 561 858
		<u>2 676 543</u>	<u>2 561 858</u>
Driftskostnader	3	-1 364 707	-1 347 282
Periodiskt underhåll		-49 290	-
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-87 683	-85 114
Övriga rörelsekostnader	4	-575 469	-171 156
Personalkostnader	5	-63 567	-57 886
Avskrivningar	6	-409 455	-417 534
Rörelseresultat		<u>126 372</u>	<u>482 886</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		80	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-248 032	-190 112
Resultat efter finansiella poster		<u>-121 580</u>	<u>292 774</u>
Resultat före skatt		<u>-121 580</u>	<u>292 774</u>
Årets resultat		<u>-121 580</u>	<u>292 774</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 945 656	9 210 824
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	171 253	189 251
		<u>17 116 909</u>	<u>9 400 075</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 116 909</u>	<u>9 400 075</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 976	1 976
Aktuell skattefordran		2 858	5 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 633	16 487
		<u>44 467</u>	<u>23 890</u>
Kassa och bank		541 623	1 195 835
Summa omsättningstillgångar		<u>586 090</u>	<u>1 219 725</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 702 999</u>	<u>10 619 800</u>

hy

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		197 800	197 800
Fond för yttre underhåll		685 488	569 488
		<u>883 288</u>	<u>767 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 224 627	1 047 853
Årets resultat		-121 580	292 774
		<u>1 103 047</u>	<u>1 340 627</u>
Summa eget kapital		<u>1 986 335</u>	<u>2 107 915</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11 12	14 626 713	7 737 859
		<u>14 626 713</u>	<u>7 737 859</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		228 953	134 893
Övriga kortfristiga skulder		562 783	330 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	298 215	309 075
		<u>1 089 951</u>	<u>774 026</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 702 999</u>	<u>10 619 800</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-121 580	292 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		666 340	417 534
		<u>544 760</u>	<u>710 308</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		544 760	710 308
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 577	14 543
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		315 924	-200 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten		840 107	524 184
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 383 174	-186 077
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 383 174	-186 077
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån/upptagna lån		6 888 854	-306 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 888 854	-306 996
Årets kassaflöde		-654 213	31 111
Likvida medel vid årets början		1 195 835	1 164 725
Likvida medel vid årets slut		541 622	1 195 836

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

<i>Följande avskrivningsplaner har tillämpats</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Markanläggning	
Byggnads- och markinventarier	
Stomme	
Fasad	25
Tak	20
Inre ytskikt	25
Installationer	
Stam	50
Passagesystem	10
Dörrar	33
Hissar	33
Tvättmaskin	10
Elschakt/Elarmaturer, ute	25

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 21,4 %.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Finansiella instrument

Saknas.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 249 784	2 206 612
Lokalhyror	83 892	75 652
Hyra p-plats	21 060	27 840
Bredband	63 882	
Kabel-TV	139 860	136 080
Dörravgift	70 800	82 419
Övriga avgifter	47 265	33 255
Summa	2 676 543	2 561 858

Not 3 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ei	65 250	51 541
Värme	498 384	521 335
Vatten och avlopp	92 748	94 254
Hissar	96 856	36 188
Sophämtning	73 748	78 523
Snöröjning	71 387	70 702
Städning	52 952	41 093
Kabel-TV	140 416	137 952
Bredband	67 150	6 557
Reparation och underhåll	97 718	116 380
Fastighetsskötsel	92 790	77 041
Övriga fastighetskostnader	15 308	115 716
	1 364 707	1 347 282

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Försäkring	51 296	49 561
Revision	10 586	9 224
Redovisningstjänster	81 935	68 444
Övriga förvaltningstjänster	10 537	23 478
Medlemsavgifter	10 953	10 953
Övriga kostnader	410 162	9 496
Summa	575 469	171 156

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	53 300	47 100
Löner och andra ersättningar:	-	-
Sociala kostnader	10 267	10 786
	<u>63 567</u>	<u>57 886</u>

Not 6 Avskrivningar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	391 457	399 536
Inventarier	17 998	17 998
	<u>409 455</u>	<u>417 534</u>



Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 928 506	13 818 279
-Nyanskaffningar	8 383 174	110 227
Utrangeringar	-432 804	
Vid årets slut	21 878 876	13 928 506
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 717 682	-4 318 146
-Återförda avskrivningar på utrangeringar	175 919	
-Årets avskrivning	-391 457	-399 536
Vid årets slut	-4 933 220	-4 717 682
Redovisat värde vid årets slut	16 945 656	9 210 824

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 40631000. Värdeår är 1955.

		Byggnad	Totalt
Bostäder hyreshus	29 231 000	11 400 000	40 431 000
Lokaler		-	200 000
	29 231 000	11 400 000	40 631 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	32 625	32 625
	32 625	32 625
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-32 625	-32 625
	-32 625	-32 625
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	251 116	175 266
-Nyanskaffningar	-	75 850
	251 116	251 116
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-61 865	-43 867
-Årets avskrivning	-17 998	-17 998
	-79 863	-61 865
Redovisat värde vid årets slut	171 253	189 251

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	17 191	16 487
HSB	15 068	-
HSB	7 374	-
	39 633	16 487

ly

Not 11 Långfristiga skulder

<i>Långgivare</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Skuld vid årets slut</i>	<i>Skuld årets slut fg år</i>
Stadshypotek -042	2022-03-01	1,15	2 338 057	2 446 057
Stadshypotek -718	2021-06-01	1,63	2 079 023	2 205 023
Stadshypotek -724	2020-03-27	1,40	200 000	200 000
Stadshypotek -386	2020-09-01	3,69	3 120 779	3 193 775
Stadshypotek -491	2027-06-01	1,99	2 955 000	-
Stadshypotek - 7179	2024-09-30	1,15	1 994 200	-
Stadshypotek 800	2023-07-30	1,25	2 481 250	-
Summa			15 168 309	8 044 855
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-541 596	-306 996
			14 626 713	7 737 859
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			9 979 079	6 509 875

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	15 282 000	9 942 200

hy

Not 13 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	4 919	5 382
Förskottsbetalda avgifter/hyror	210 726	209 631
Revisor	10 400	10 000
Fjärrvärme	57 570	67 262
Redovisningstjänst Q4 2018		16 801
El	3 953	
Bredband	10 647	
Summa	298 215	309 075

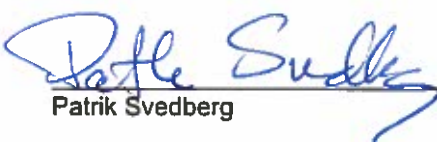
Underskrifter

Gävle ²/₆ 2020


Mats Holm

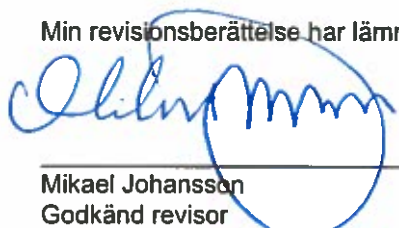

Karin Hansson


Veronika Larsson


Patrik Svedberg


Bengt-Olov Hagelin

Min revisionsberättelse har lämnats den ³/₆ 2020


Mikael Johansson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Dammen
Org.nr. 785000-0352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dammen för år 2019.

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 2019 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

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 Dammen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsord i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord 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 revisionsord 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.

Gävle den 3/6 2020

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

Bokslutsrapport

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till

användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.