

Årsredovisning för

BRF DAMMEN

785000-0352

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DAMMEN, 785000-0352 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Byggmästargatan 4 i GÄVLE.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2020-06-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Patrik Svedberg, Bengt-Olof Hagelin, Karin Hansson, Anders Gabert, Aleksandra Stamenkovic samt Lars Sjöberg.

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 2020-06-15. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 93st (fg år 82 st) medlemmar. Under året har 8 st bostadsrätter (fg år 9 st) överlåtit.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet. (För 2021; 476 kr).

Föreningen uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet. (För 2021; 1190 kr).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

lg

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus, en med 4 våningar och en med 3 våningar, sammanlagt 64 lägenheter, 4 uthyrda lokaler samt 4 st parkeringsplatser.

Den totala bostadsytan är ca 3899 kvm.

Tomtens yta är ca 2 820 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 lgh om 6 rum och kök

2 lgh om 5 rum och kök

2 lgh om 4 rum och kök

21 lgh om 3 rum och kök

15 lgh om 2 rum och kök

14 lgh om 1 rum och kök

8 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 Protector försäkring 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

Löpande underhåll

Planerat underhåll

- Fönster underhåll hus 4
- Trapphustak hus 4 och 6, 50 000 kr.
- Isolerglas till fönster 930 000 kr.

Åtgärd	År
Stamreovering	2003
Fönsterreovering	2009
Tak-och fasadreovering 6:an	2010-2011
Trapphusreovering	2012-2013
Hissar 4:an	2012-2013
Lägenhetsdörrar	2012-2013
Byte av låssystem	2017
Fasad	2019
Balkonger	2019
Takreovering Hus 6	2019

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 577 kr/kvm. Ingen avgiftshöjning under 2020.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB för 2020. 2021-01-01 SBC

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.

Övriga avtal: Gästrike återvinnare, Certego, Aimo Park, Gästrike Vatten

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 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021.

Underhållsplan är upprättad under 2014.

Resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning (tkr)	2 760	2 677	2 562	2 528	2 373
Rörelseresultat (tkr)	551	126	483	610	583
Resultat efter finansiella poster (tkr)	301	-122	293	413	348
Balansomslutning (tkr)	17 411	17 703	10 620	10 835	10 597
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)	577	577	566	566	539
Fond för yttre underhåll (tkr)	165	165	165	165	165
Likviditet (%)	26,5	53,8	158,0	123,0	150,0
Soldititet (%)	13	11	20	17	13
Bankskuld/kvm (kr)	3 132,8	3 253,9	2 063,0	2 142,0	2 221,0
Belåningsgrad/taxeringsvärde (%)	30,1	31,2	24,0	25,0	26,0
Avskrivning/kvm (kr)	142,7	105,0	107,0	96,0	95,0

Not Eget kapital

	Insatser/ stiftelsekapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	197 800	685 488	1 224 627	-121 580
Balansering fg års resultat			-121 580	121 580
Reservering till fond enl årsstämmobeslut		165 000	-165 000	
Disposition ur fond för utfört underhåll		-49 290	49 290	
Årets resultat				301 104
Belopp vid årets utgång	197 800	801 198	987 337	301 104

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	987 337
Årets resultat	<u>301 104</u>
Återstår till stämmans förfogande	1 288 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-165 000
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	<u>19 227</u>
så att i ny räkning överföres	1 142 668

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 760 136	2 676 543
		<u>2 760 136</u>	<u>2 676 543</u>
Driftskostnader	3	-1 291 867	-1 364 707
Periodiskt underhåll		-19 274	-49 290
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-90 908	-87 683
Övriga rörelsekostnader	4	-191 242	-575 469
Personalkostnader	5	-59 480	-63 567
Avskrivningar	6	-556 522	-409 455
Rörelseresultat		<u>550 843</u>	<u>126 372</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		185	80
Räntekostnader och liknande kostnader		-249 924	-248 032
Resultat efter finansiella poster		<u>301 104</u>	<u>-121 580</u>
Resultat före skatt		<u>301 104</u>	<u>-121 580</u>
Årets resultat		<u>301 104</u>	<u>-121 580</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 414 244	16 945 656
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	146 143	171 253
		<u>16 560 387</u>	<u>17 116 909</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 560 387</u>	<u>17 116 909</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 403	1 976
Aktuell skattefordran		-	2 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 202	39 633
		<u>54 605</u>	<u>44 467</u>
Kassa och bank		<u>795 533</u>	<u>541 623</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>850 138</u>	<u>586 090</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 410 525</u>	<u>17 702 999</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		801 198	685 488
		<u>998 998</u>	<u>883 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		987 337	1 224 627
Årets resultat		301 104	-121 580
		<u>1 288 441</u>	<u>1 103 047</u>
Summa eget kapital		<u>2 287 439</u>	<u>1 986 335</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	<i>11</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>12</i>	11 920 758	14 626 713
		<u>11 920 758</u>	<u>14 626 713</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		144 237	228 953
Skatteskulder		367	-
Övriga kortfristiga skulder		2 721 699	562 783
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>13</i>	336 025	298 215
		<u>3 202 328</u>	<u>1 089 951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 410 525</u>	<u>17 702 999</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		292 873	-121 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		556 522	666 340
		<u>849 395</u>	<u>544 760</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		849 395	544 760
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 138	-20 577
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 522	315 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten		855 779	840 107
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-8 383 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-8 383 174
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån/upptagna lån		-547 264	6 888 854
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-547 264	6 888 854
Årets kassaflöde		308 515	-654 213
Likvida medel vid årets början		541 623	1 195 835
Likvida medel vid årets slut		850 138	541 622

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
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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 249 784	2 249 784
Lokalhyror	74 380	83 892
Hyra p-plats	24 000	21 060
Bredband	129 285	63 882
Kabel-TV	145 350	139 860
Dörravgift	70 800	70 800
Övriga avgifter	42 805	47 265
Försäkringsersättning	23 732	
Summa	2 760 136	2 676 543

Not 3 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
El	52 972	65 250
Värme	415 314	498 384
Sotning	29 956	
Vatten och avlopp	167 709	92 748
Hissar	21 306	96 856
Sophämtning	84 890	73 748
Snöröjning	10 387	71 387
Städning	43 600	52 952
Kabel-TV	141 636	140 416
Bredband	133 692	67 150
Reparation och underhåll	92 555	97 718
Fastighetsskötsel	86 238	92 790
Övriga fastighetskostnader	11 612	15 308
	1 291 867	1 364 707

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Försäkring	56 459	51 296
Revision	8 285	10 586
Redovisningstjänster	78 729	81 935
Övriga förvaltningstjänster	7 132	10 537
Medlemsavgifter	12 183	10 953
Övriga kostnader	28 454	410 162
Summa	191 242	575 469

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	49 389	53 300
Sociala kostnader	10 091	10 267
	59 480	63 567

Not 6 Avskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	531 412	391 457
Inventarier	25 110	17 998
	556 522	409 455

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 878 876	13 928 506
-Nyanskaffningar		8 383 174
Utrangeringar		-432 804
Vid årets slut	21 878 876	21 878 876
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 933 220	-4 717 682
-Återförda avskrivningar på utrangeringar		175 919
-Årets avskrivning	-531 412	-391 457
Vid årets slut	-5 464 632	-4 933 220
Redovisat värde vid årets slut	16 414 244	16 945 656

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 40631000. Värdeår är 1955.

		<i>Byggnad</i>	<i>Totalt</i>
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

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	251 116	251 116
	251 116	251 116
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-79 863	-61 865
-Årets avskrivning	-25 110	-17 998
	-104 973	-79 863
Redovisat värde vid årets slut	146 143	171 253

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	19 234	17 191
HSB	15 068	15 068
HSB	10 900	7 374
	45 202	39 633

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	2 230 057	2 338 057
Stadshypotek -718	2021-06-01	1,63	1 953 023	2 079 023
Stadshypotek -724	2020-03-27	1,40	200 000	200 000
Satdshypotek - 991	2025-09-01	1,20	3 042 115	3 120 779
Stadshypotek -491	2027-06-01	1,99	2 865 000	2 955 000
Stadhypotek - 7179	2024-09-30	1,15	1 924 600	1 994 200
Stadshypotek 800	2023-07-30	1,25	2 406 250	2 481 250
Summa			14 621 045	15 168 309
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (amortering)			-547 264	-541 596
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån)			-1 953 023	
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån)			-200 000	
			11 920 758	14 626 713
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			9 731 702	9 979 079

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	15 282 000	15 282 000

5

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	4 638	4 919
Förskottsbetalda avgifter/hyror	252 354	210 726
Revisor	9 435	10 400
Fjärrvärme	54 579	57 570
El	4 372	3 953
Bredband	10 647	10 647
Summa	336 025	298 215

30

Underskrifter

Gävle 18/6 2021



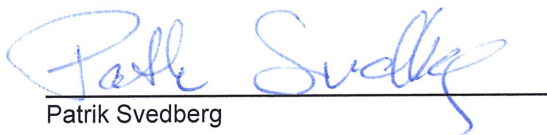
Mats Holm



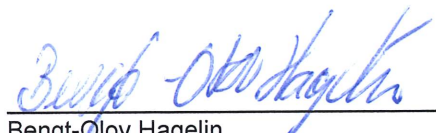
Karin Hansson



Veronika Larsson



Patrik Svedberg



Bengt-Olov Hagelin

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 6 2021



Mikael Johansson
Godkänd revisör

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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:

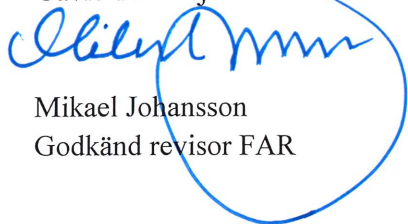
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 18 juni 2021



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.