



Styrelsen för Brf Dammen i Strängnäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, som bildades 1979. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Strängnäs Karpen 1 som byggdes år 1983, i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 december 2017. Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom HSB Södermanland/Willis. Försäkringsgivare är Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2020. På stämman deltog 15 medlemmar varav 13 var röstberättigade. På grund av rådande pandemi genomfördes stämman i vår park, en form som även kommit att användas under 2021.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Markus Lund	Ordförande	i tur att avgå
Arne Pettersson	Sekreterare	i tur att avgå
Malin Andersson	v ordförande	i tur att avgå
Robert Nilsson	Ledamot	vald t o m 2022
Roger Lindström	Ledamot	vald t o m 2022
Birgitta Fredin	Suppleant	vald t o m 2022
Christofer Sundell	Suppleant	i tur att avgå
Vakant	suppleant	

Firmatecknare är styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda sammanträden. Pga pandemin har styrelsen valt att begränsa antalet möten.

#### Revisor

Revisor har under året varit BoRevision i Sverige AB. Föreningsrevisor har varit Angela Andersson och Gunnel Lord som suppleant.



### Valberedning

Valberedningen har varit Lisa Lund och Tor Andersson och med Lisa Lund som sammankallande.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Strängnäs Karpen 1 med adress Bäckvägen 16-28. Husen färdigställdes år 1983 för en sammanlagd produktionskostnad av 22 081 920 kronor och innehåller 36 bostäder om 4 032 m<sup>2</sup>, 1 st lokal, 36 st förråd och 36 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

36 st. 5 rum och kök om 112 m<sup>2</sup>

På föreningens fastigheter finns 36 bilparkeringar och 3 st gästparkeringar.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Frånluftsvärmepannor	2010
Takstosar	2010
Individuell vattenmätning	2012
Fasadrenovering garage	2013
Fasadrenovering förråd	2015
Installation av fiber	2015
Garageportar	2018
Lekplats	2019

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södermanland.

Till styrelsen och valberedningen har sammanlagt beviljats arvode med 75 000 kr, se för övrigt resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Sevab	Elavtal, el och nät, VA och renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
EcoGuard	Vattenmätning
Maskinring Sörmland	Snöröjning
Telia	Bredband, TV, telefon

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Exteriör fastighetsbesiktning har utförts under hösten 2020-10-18 av styrelsen. Härvid har konstaterats behov av översyn av tak och takavvattning samt rengöring av taken. Arbetet kommer att genomföras under våren 2021.



HSB - ditt möjlighetsarbete

Brf Dammen i Strängnäs

Org.nr 716401-9494

### Underhåll och investering

Under 2020 har inga planerade underhållsinsatser genomförts.

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades under år 2015. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Övrig allmän föreningsinformation

Föreningens lokal med bastu har, glädjande nog utnyttjats i betydligt större utnyttjas oerhört försiktigt.

OMFATTNING ÄN  
TIDIGARE  
CG

Vad gäller medlemmarnas engagemang och deltagande i föreningens verksamhet ser vi, tyvärr ett vikande intresse. Ett förhållande som måste förändras då en vital del i föreningens verksamhet är att skapa gemenskap, något som även ger trygghet.

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 55 personer.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 304	2 304	2 304	2 304	2 272
Årets resultat, tkr	776	749	632	745	720
Balansomslutning, tkr	21 879	21 482	20 904	20 351	21 717
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	572	572	572	563
Driftskostnad, kr/kvm	196	198	205	190	170
Ränta, kr/kvm	66	71	74	90	114
Lån, kr/kvm	3 477	3 554	3 598	3 635	4 157
Fond för yttre underhåll, tkr	5 277	4 990	4 507	4 325	2 590
Soliditet (%)	34	31	29	26	21

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

CG



### Avgifter och hyror

Avgifterna sänktes 2012-04-01 med 4 %. 2013-01-01 togs avsättningen till den inre fonden bort och 2013-04-01 sänktes månadsavgifterna med motsvarande belopp. Under 2016 höjdes avgifterna med 5,95 % från 2016-04-01. Höjningen motsvarade kostnaden för internet, tv och telefoni som nu ingår i avgiften.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick år 2020 till 571,5 kr/m<sup>2</sup>

### Förväntad framtida utveckling

Budgeten för 2021 visar på ett gott resultat så inga avgiftshöjningar är planerade.

Föreningens lån är bundna med konvertering 2021, 2023 och 20237. I mars 2021 skall två lån läggas om. Styrelsen kommer välja längre bindningstider och bästa möjliga ränta. I arbetet med en reviderad underhållsplan måste vi beakta att fastigheten snart är 40 år. Behovet av åtgärder lär knappast minska, avgifter för VA, el och sophantering kommer successivt höjas. Då månadsavgiften är vår enda intäkt kommer vi framöver behöva se över nivån på avgiften.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	606 982	4 990 393	370 399	749 272	6 717 046
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			749 272	-749 272	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-13 158	13 158		0
Årets resultat				776 301	776 301
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>606 982</b>	<b>5 277 235</b>	<b>832 829</b>	<b>776 301</b>	<b>7 493 347</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	832 829
Årets resultat	<u>776 301</u>
	<b>1 609 130</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 609 130</u>
	<b>1 609 130</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 422 566	2 436 064
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 422 566</b>	<b>2 436 064</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-791 120	-798 512
Övriga externa kostnader	4	-91 668	-86 936
Underhåll enligt plan	5	-13 158	-16 532
Personalkostnader och arvoden	6	-14 682	-29 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 058	-477 487
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 398 685</b>	<b>-1 409 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 023 880</b>	<b>1 026 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 435	10 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 015	-287 497
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-247 580</b>	<b>-277 412</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>776 301</b>	<b>749 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>776 301</b>	<b>749 272</b>

*g*

*GP*



Brf Dammen i Strängnäs  
Org.nr 716401-9494

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

16 439 815

16 927 873

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**16 439 815**

**16 927 873**

**Summa anläggningstillgångar**

**16 439 815**

**16 927 873**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 605

54

Avräkningskonto HSB Södermanland

2 870 968

3 466 866

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

65 767

87 350

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 939 340**

**3 554 270**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

9

2 500 000

1 000 000

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 500 000**

**1 000 000**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 439 340**

**4 554 270**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**21 879 155**

**21 482 143**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		606 982	606 982
Fond för yttre underhåll		5 277 235	4 990 393
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 884 217</b>	<b>5 597 375</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		832 829	370 399
Årets resultat		776 301	749 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 609 130</b>	<b>1 119 671</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 493 347</b>	<b>6 717 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 755 695	10 006 126
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 755 695</b>	<b>10 006 126</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	6 263 108	4 324 785
Leverantörsskulder		55 504	128 775
Aktuella skatteskulder		24 777	70 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	286 724	235 238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 630 113</b>	<b>4 758 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 879 155</b>	<b>21 482 143</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFVAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 83 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,95 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 15 746 968 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 304 312	2 304 312
Intäkter konsumtionsavgift	102 732	122 460
Övriga intäkter	15 522	9 292
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 422 566</b>	<b>2 436 064</b>





### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 236	1 504
Löpande underhåll	40 680	55 860
Elavgifter	17 907	35 306
Vatten och avlopp	168 962	165 472
Sophämtning	72 668	75 904
Försäkringar	53 467	49 264
Kabel-TV/bredband	168 282	134 540
Fastighetsskötsel	32 660	48 993
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	229 773	229 770
Övriga kostnader	1 485	1 899
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>791 120</b>	<b>798 512</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	10 554	10 532
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	54 826	51 844
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 072	6 712
Övriga förvaltningskostnader	700	1 400
Bankkostnader	190	760
Möteskostnader	0	3 217
Fritidsverksamhet	0	4 949
Överlåtelseavgift	7 074	3 463
Pantförskrivningsavgift	6 114	2 790
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Representation, avdragsgill	1 000	0
Kreditupplysning	1 081	675
Kontorsmaterial och trycksaker	3 606	90
Inkassokostnader	0	54
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>91 667</b>	<b>86 936</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	13 158	16 532
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>13 158</b>	<b>16 532</b>



### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	10 516	21 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	2 000
Sociala avgifter	3 166	6 912
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>14 682</b>	<b>29 912</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1983.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 020 076	24 020 076
Ingående anskaffningsvärde mark	371 466	371 466
Ingående värde markanläggningar	422 856	
Årets investeringar		422 856
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 814 398</b>	<b>24 814 398</b>
Ingående avskrivningar	-7 886 524	-7 409 037
Årets avskrivningar	-488 058	-477 487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 374 582</b>	<b>-7 886 524</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 439 816</b>	<b>16 927 874</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 996 000	21 996 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 640 000	8 640 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>30 636 000</b>	<b>30 636 000</b>

Fastighetsbeteckning: Karpen 1

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 767	87 038
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>65 767</b>	<b>87 350</b>



### Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	2 500 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>2 500 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,65	2021-03-25	1 790 000	1 850 000
Swedbank Hypotek AB	2,04	2023-02-24	4 040 126	4 157 234
SEB	2,13	2021-03-28	4 176 000	4 176 000
SEB	1,4	2027-03-28	4 012 677	4 147 677
			<b>14 018 803</b>	<b>14 330 911</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 906 000	-4 147 677
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-357 108	-177 108
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>7 755 695</b>	<b>10 006 126</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 428 432
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 233 263

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 244 500	20 244 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 244 500</b>	<b>20 244 500</b>

### Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	6 263 108	4 324 785
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>6 263 108</b>	<b>4 324 785</b>



### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 856	6 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 042	78 366
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	212 242	150 823
Avtalsplacerade betalningar	5 584	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>286 724</b>	<b>235 238</b>

Strängnäs 2021-03-24

Markus Lund

Malin Andersson

Roger Lindström

~~Robert Nilsson~~

Birgitta Fredin

Arne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24

Angela Andersson  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammen, org.nr. 716401-9494

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammen för räkenskapsåret 2020.

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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

### Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-10 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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.

### 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 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 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.



## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsföreningen Dammen för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Strängnäs den <sup>24</sup> 13 2021

210415



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Angela Andersson  
Av föreningen vald revisor