



BRF DAMMEN

Kallelse till årsstämma

och
årsredovisning
2019 - 2020

Söndagen den 25 oktober 2020

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran”) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet, utan du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva över hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslaget insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Härmed kallas medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Dammen till ordinarie årsstämma

TID: Söndagen den 25 oktober 2020, klockan 14.00

PLATS: Föreningslokalen, "Bävern" eller utomhus

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antalet revisorer och suppleant
20. Val av revisor/revisorer och suppleant
21. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Bandhagen i september 2020

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DAMMEN 230 I STOCKHOLM
Styrelsen

Årsredovisning

2019-05-01 – 2020-04-30

HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm

Org nr 716417-8019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 – 2020-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-26.

Föreningens fastighet Bäckskinnets 4, bebyggdes 1983 av Familjebostäder (FB) och HSB, och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten, som innehåser med tomträtt, finns 6 bostadshus innehållande 102 lägenheter och 3 lokaler. Nuvarande tomträttsperiod är 2015-01-01 -- 2022-12-31. Föreningen ingår i två samfälligheter; garage- och sopsugssamfälligheter.

Lägenhetsfördelning:

52 st	2 rum och kök	Total bostadsyta: 8 041,5 kvm	Total lokalyta: 194,5 kvm
21 st	3 rum och kök		
19 st	4 rum och kök		
10 st	5 rum och kök		

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 429 kronor per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 32 757 343 (32 771 182) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg som komplement till hemförsäkringen för alla medlemmar.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-10-17 bestått av:

Ordinarie	Stefan Carlsson Anneli Samnerud Christer Ekström Per Sahlstedt Mats Samnerud Per-Arne Hällqvist	Ordförande Sekreterare Ekonomiansvarig Fastighets- och informationsansvarig Ledamot HSB-ledamot
Suppleanter	Annicka Lundqvist Ove Svanström Haris Osmanagic	Hemsida

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna *Stefan Carlsson, Christer Ekström* samt suppleanten *Haris Osmanagic*.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	BoRevision AB Ulrika Kuhlin	Föreningsvald revisor
Valberedning	Camilla Johansson Nadja Abou Emira Lotten Attlin	Sammanställande

Representanter

Ove Svanström har varit föreningens representant i HSB:s Söder om Söder distrikt. Per Sahlstedt har varit styrelseledamot i Parkering i Snösätra samfällighet samt styrelsesuppleant i Sopsug i Rågsved samfällighet. Suppleant i garagesamfälligheten har varit Britt Skough. Föreningen är ansluten till Grannsamverkan via boende i föreningen/området samt polisdistrikt Farsta.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko (f.d. RB Fastighetsägare AB) - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har hanterats av Teknikförvaltning i Stockholm AB samt av en anställd fastighetsvärd. I dennes arbetsuppgifter ingår administrativa uppgifter till 55 % av arbetstiden. Trappstäd har ombesörjts av Fastighetsstäd i Stockholm KB.

Brf Dammen betalar alla föreningsmedlemmars årliga avgifter till HSB Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 20-årig underhållsplan för yttre underhåll som reviderades senast år 2014. Styrelsen arbetar efter denna plan och uppdaterar den kontinuerligt.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK-besiktning har skett 2017.

För närvarande finns pågående garantier t.o.m. juli 2023 gällande takarbeten som utfördes 2018.

7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 289 638 (136 132) kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 417 268 (959 937) kronor, vilket belastar den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Föreningen har uppdragit åt entreprenör att sköta den allmänna grönstandarden inom området. Uppgradering av låssystem med digital nyckel har slutförts på samtliga dörrar där medlemmarna ska kunna få tillträde. Ett genom åren problem med inläckande vatten i källare mellan husen 24/25 har tätats. Komplettering med LED-lampor i samtliga fasadarmaturer har skett - energisparåtgärd.

Energiutredning har genomförts efter beslut på årsstämman 2019. Radonmätning utfördes under eftervintern 2019/2020.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 138 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 140 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och någon höjning av desamma är inte aktuell för närvarande. Genomsnittlig avgift per april 2020 uppgår till 735 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning av årsavgiften.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har en föreningslokal och ett övernattningsrum med fyra bäddar samt en släpkärra för personbil vilka kan hyras av medlemmarna för eget bruk. Gemensamma städdagar arrangeras i mitten av april och mitten av oktober årligen. Samtliga nytillträdda medlemmar erbjuds en introduktion där styrelsen berättar om Brf Dammens historik, arbetssätt m.m. Introduktionen tar ca 2-3 timmar. I föreningsavgiften ingår bredbandsuppkoppling via Telenor samt TV-utbud via ComHem, omfattande ca 15 kanaler.

f

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	5 793	5 790	5 790	5 920
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 021	1 123	283	1 484
Soliditet (%)	56	53	50	48
Kassalikviditet (%)	118	115	100	125
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	900	650	650	650
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	6 953	7 013	7 053	6 617
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	735	735	735	735
Lån kr/kvm bostadsyta per balansdag	1 796	1 973	2 120	2 347

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	4 844 987	7 013 251	7 780 080	1 122 657	20 760 975
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		900 000	-900 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-959 937	959 937		
Balanseras i ny räkning			1 122 657	-1 122 657	
Årets resultat				1 020 770	1 020 770
Belopp vid årets utgång	4 844 987	6 953 314	8 962 674	1 020 770	21 781 745

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 962 674
årets vinst	1 020 770
	9 983 444
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	1 200 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-417 268
i ny räkning överföres	9 200 712
	9 983 444

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

f

Resultaträkning	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 792 966	5 790 116
Övriga rörelseintäkter		46 269	588 392
Summa rörelseintäkter		5 839 235	6 378 508
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 218 108	-3 584 800
Övriga externa kostnader	5	-409 702	-320 196
Personalkostnader	6	-526 886	-669 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 190	-482 190
Summa rörelsekostnader		-4 636 887	-5 056 670
Rörelseresultat		1 202 348	1 321 838
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 578	-199 181
Summa finansiella poster		-181 578	-199 181
Resultat efter finansiella poster		1 020 770	1 122 657
Resultat före skatt		1 020 770	1 122 657
Årets resultat		1 020 770	1 122 657

Balansräkning

Not

2020-04-30

2019-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	35 927 954	36 410 144
Maskiner och inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 927 954	36 410 144

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

35 928 454 36 410 644

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		62 370	16 525
Övriga fordringar	9	1 916 272	2 138 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	246 782	237 336
Summa kortfristiga fordringar		2 225 424	2 391 865

Kassa och bank

Kassa och bank		546 302	546 302
Summa kassa och bank		546 302	546 302

Summa omsättningstillgångar

2 771 726 2 938 167

SUMMA TILLGÅNGAR

38 700 180 39 348 811

Balansräkning

Not

2020-04-30

2019-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 844 987

4 844 987

Yttre reparationsfond

6 953 314

7 013 251

Summa bundet eget kapital

11 798 301

11 858 238

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 962 674

7 780 080

Årets resultat

1 020 770

1 122 657

Summa fritt eget kapital

9 983 444

8 902 737

Summa eget kapital

21 781 745

20 760 975

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

14 575 919

16 033 761

Summa långfristiga skulder

14 575 919

16 033 761

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

213 344

213 344

Leverantörsskulder

196 839

359 318

Skatteskulder

11 208

12 177

Övriga skulder

13

1 132 111

1 161 147

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

789 014

808 089

Summa kortfristiga skulder

2 342 516

2 554 075

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 700 180

39 348 811

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Föreningen tillämpar K2-regelverk som innebär en rak avskrivning. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Hysesintäkter	12 225	11 900
Årsavgifter bostäder	5 909 028	5 909 028
Avsättning inre reparationsfond	-130 812	-130 812
Gemensamhetslokal	10 300	9 400
Vidarefakturering	3 319	1 569
Försäkringsersättningar	0	447 935
Övriga ersättningar	1 020	84 495
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 690	0
Övriga intäkter, ej moms	2 525	2 050
Övriga intäkter, moms	16 940	42 943
	5 839 235	6 378 508

Not 3 Underhållskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Löpande reparationer	289 638	136 132
Löpande reparationer för vidarefakturering	3 319	1 569
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	417 268	959 937
	710 225	1 097 638

Not 4 Driftkostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetskötsel enl avtal	47 050	0
Städning entreprenad	47 208	62 055
Besiktning hissar	11 499	11 021
Serviceavtal hissar	20 250	20 348
Energideklarationer	0	21 713
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 572	11 969
Yttre skötsel / Snöröjning	8 997	18 145
Fastighetsel	260 854	330 348
Uppvärmning	694 804	731 001
Vatten	211 779	210 354
Container/grovsopor	22 382	21 684
Fastighetsförsäkring	93 002	83 037
Självrisk/reparation försäkringsskador	96 692	5 320
Tomträttsavgälder	363 400	363 400
Samfällighetsavgifter	205 680	189 858
TV / Internet	265 275	262 774
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	149 438	144 134
	2 507 882	2 487 161

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Administration, kontor och övrigt	47 610	53 489
Revisionsarvode	25 875	25 500
Förvaltningsarvode	131 813	128 899
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	15 853	0
Övriga externa tjänster/kostnader	99 402	73 502
Övriga förbrukningsinventarier/material	89 148	38 806
	409 701	320 196

Not 6 Personalkostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Styrelsearvode	100 000	100 000
Lön fastighetsvärd	339 823	438 086
Löner övriga	880	4 200
Bilersättningar	1 715	1 798
Sociala avgifter	63 626	102 083
Särskild löneskatt	3 675	4 516
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	17 167	18 801
	526 886	669 484

Not 7 Byggnader

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	48 381 486	48 381 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 381 486	48 381 486
Ingående avskrivningar	-11 971 342	-11 489 152
Årets avskrivningar	-482 190	-482 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 453 532	-11 971 342
Utgående redovisat värde	35 927 954	36 410 144
Taxeringsvärden byggnader	78 368 000	78 368 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	130 368 000	130 368 000

Marken innehavs med tomträtt.

4

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	693 262	693 262
Försäljningar/utrangeringar	-38 175	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	655 087	693 262
Ingående avskrivningar	-693 262	-693 262
Försäljningar/utrangeringar	38 175	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-655 087	-693 262
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-04-30	2019-04-30
Avräkning skattekonto	4 000	2 912
Avräkningskonto Simpleko AB	1 912 272	2 135 092
	1 916 272	2 138 004

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Förutbetalda försäkringspremier	66 771	59 617
Förutbetald TV-avgift	19 016	18 557
Förutbetalda driftkostnader	114 263	112 942
Förutbetalda arvoden	22 219	21 707
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 513	24 513
	246 782	237 336

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
Stadshypotek AB	0,97	2022-09-30	2 976 932	4 267 566
Stadshypotek AB	1,20	2020-09-30	4 221 430	4 267 566
Stadshypotek AB	1,23	2021-03-30	1 848 416	1 924 208
Stadshypotek AB	0,98	2023-03-30	1 822 485	1 867 765
Stadshypotek AB	1,23	2021-09-30	3 920 000	3 920 000
			14 789 263	16 247 105
Kortfristig del av långfristig skuld			-213 344	-213 344

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 722 543 kronor.

Av föreningens lån förfaller 6 069 846 kronor till omförhandling under kommande räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-04-30	2019-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	43 418 000	43 418 000
	43 418 000	43 418 000
Övriga ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser	8 816	8 397
	8 816	8 397

Not 13 Övriga skulder

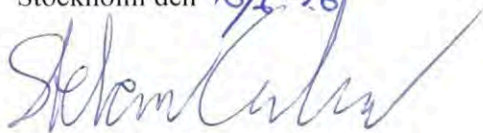
	2020-04-30	2019-04-30
Inre reparationsfond	1 117 360	1 142 892
Mervärdesskatt	2 158	6 151
Källskatter	3 781	6 362
Sociala avgifter	2 916	5 742
Övriga kortfristiga skulder	5 896	0
	1 132 111	1 161 147

28

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna löner och arvoden	100 000	100 000
Upplupna semesterlöner	33 358	45 841
Upplupna sociala avgifter	40 700	45 636
Upplupna räntekostnader	14 849	17 947
Förskottsbetalda hyror och avgifter	474 707	474 692
Upplupna driftskostnader	10 129	8 951
Upplupna vattenavgifter	17 266	17 336
Upplupna uppvärmningskostnader	49 704	48 733
Upplupna elavgifter	15 245	24 079
Upplupna reparationer och underhållskostnader	7 680	0
Beräknat arvode för revision	25 375	24 875
	789 013	808 090

Stockholm den 10/6-20




Stefan Carlsson
Ordförande



Christer Ekström



Per Sahlstedt



Annelie Samnerud



Per-Arne Hällqvist



Mats Samnerud

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-17



Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB
Revisor



Ulrika Kuhlin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammen i Stockholm, org.nr. 716417-8019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammen i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 HSB Brf Dammen i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.

Uppsala den 17/6-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulrika Kuhlin
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda mm.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel, samt föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier etc. På skuldsidan redovisas föreningens kortfristiga skulder, t ex leverantörsskulder. Där redovisas också långfristiga skulder som lån på fastigheter.

Skillnaden mellan tillgångarna och skulderna är eget kapital som också innefattar årets resultat.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas likvida medel och kortfristiga placeringar.

Likvida medel: Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, t ex HSB's allkonto.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för stadigvarande bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet.

Värdeminskning fastighet: Kontot redovisar den totala (under årens lopp) avskrivningen av värdet på föreningens fastighet på grund av ålder och förslitning.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

