



Org Nr: 769617-4734

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg

Org.nr: 769617-4734

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Boxern19 i Sundbybergs kommun.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	84	6 393
Lokaler	1	88
garageplatser	36	

Föreningens fastighet är byggd 2015 värdeår 2015

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Stämspoling i hela fastigheten.  
Byte av elementfiler i samtliga lägenheter.  
Års besiktning av fastigheten.  
Klimatklivet – ersättning från Naturvårdsverket avseende laddstationer i garaget.  
Spolning och maskinsopning av garage.  
Större vattenläcka Brogatan 6 och två läckage ifrån kylskåp i lägenheter.  
Tecknat avtal avseende besiktning av föreningens garageport.

#### Framtida planerat underhåll

Föreningen har inga stora planerade underhållsåtgärder eftersom fastigheten är byggd 2015. □

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

#### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ali Khosravi	Ledamot
Dennis Bengtsson	Ledamot
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot
Mathias Andskär	Ledamot
Petter Lindell	Ledamot
Henrik Odén	Ledamot (avgick 201912)





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg

---

Under perioden från stämman 2020-06-09 har styrelsen haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Ali Khosravi	Ledamot
Dennis Bengtsson	Ledamot
Jari Kankkunen	Ledamot
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot
Petter Lindell	Ledamot
Åke Westin	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Dennis Bengtsson, Ali Khosravi, Petter Nilsson samt Åke Westin. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Sara Åkesson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Valberedning**

Valberedningen består av Peter Bruni och Navid Taheri.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

5-års fastighetsbesikning genomfördes 2020-04-07

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### **Hållbarhet**

#### **Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### **Miljö**

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### **Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemmar**

Föreningen hade 133 (132) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 15 (6) överlåtelser skett.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	650	650	650	582	650
Totala intäkter kr/kvm*	819	789	793	793	797
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	214	176	173	220	219
Belåning, kr/kvm	12 016	12 093	12 170	12 219	12 318
Räntekänslighet	19%	19%	19%	21%	19%
Totala driftkostnader kr/kvm*	493	477	441	369	338
Energikostnader kr/kvm	132	141	142	125	95

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 466	5 417	5 622	5 654	5 657
Resultat efter finansiella poster	-1 910	-2 246	-2 098	-1 823	-1 715
Soliditet	71%	71%	71%	71%	71%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 762 417
Rörelsekostnader	- 6 973 321
Finansiella poster	- 699 098
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 910 002</b>
Planerat underhåll	+ 75 171
Avskrivningar	+ 3 222 684
<b>Årets sparande</b>	<b>1 387 853</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>214</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	203 920 000	0	2 909 806	-9 455 335	-2 245 514
Reservering till fond 2020			164 000	-164 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-75 171	75 171	
Balanserat i ny räkning				-2 245 514	2 245 514
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 910 002
Belopp vid årets slut	203 920 000	0	2 998 635	-11 789 678	-1 910 002

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-11 700 849
Årets resultat	-1 910 002
Reservering till underhållsfond	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond	75 171
Summa till stämmans förfogande	<b>-13 699 680</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-13 699 680</b>
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 466 232	5 416 821
Övriga rörelseintäkter	Not 2	296 185	131 800
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-3 468 631	-3 289 757
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 802	-105 624
Planerat underhåll		-75 171	-164 270
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-158 033	-152 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 222 684	-3 222 684
Summa rörelsekostnader		-6 973 321	-6 934 924
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 210 904</b>	<b>-1 386 303</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	25 507	25 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-724 606	-884 684
Summa finansiella poster		-699 098	-859 211
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 910 002</b>	<b>-2 245 514</b>



**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	266 606 220	269 819 524
Inventarier och maskiner	Not 9	83 440	92 820
		<u>266 689 660</u>	<u>269 912 344</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>266 690 160</u>	<u>269 912 844</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 491 253	920 387
Placeringskonto HSB Stockholm		1 729	1 727
Övriga fordringar	Not 11	539	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	260 585	246 800
		<u>1 754 107</u>	<u>1 168 915</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	4 250 000	4 250 000
Kassa och bank	Not 14	163 396	98 615
Summa omsättningstillgångar		<u>6 167 503</u>	<u>5 517 530</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>272 857 662</u></b>	<b><u>275 430 374</u></b>



**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	203 920 000	203 920 000
Yttre underhållsfond	2 998 635	2 909 806
	<u>206 918 635</u>	<u>206 829 806</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 789 678	-9 455 335
Årets resultat	-1 910 002	-2 245 514
	<u>-13 699 680</u>	<u>-11 700 849</u>
Summa eget kapital	<u>193 218 955</u>	<u>195 128 957</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 77 373 000	77 373 000
Övriga långfristiga skulder	Not 16 527 200	659 000
	<u>77 900 200</u>	<u>78 032 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 500 000	1 000 000
Leverantörsskulder	200 413	201 549
Skatteskulder	46 749	24 620
Övriga skulder	Not 18 192 350	187 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 798 995	855 381
	<u>1 738 508</u>	<u>2 269 417</u>
Summa skulder	79 638 708	80 301 417
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>272 857 662</u></b>	<b><u>275 430 374</u></b>





**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 910 002	-2 245 514
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 222 684	3 222 684
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 312 682</u>	<u>977 171</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 123	131 935
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-30 909	-147 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 135 650</u>	<u>961 607</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-649 125</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>635 650</b>	<b>-187 518</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 270 729</b>	<b>5 590 048</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 906 378</b>	<b>5 270 729</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





## HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Uppskjuten skatt

"Föreningen köpte samtliga aktier i Torpbro 2 Mark AB av Brotorpet Holding AB som ägde fastigheten Boxern 19 för 16 430 706 kr. Torpbro 2 Mark AB sålde fastigheten för 43 390 000 kr till föreningen. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 16 337 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr."□



**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 155 516	4 155 626
Individuell mätning el	281 844	221 907
Individuell mätning vatten	200 411	180 759
Hyror	609 620	664 498
Bredband	161 280	161 446
Övriga intäkter	57 635	32 585
Bruttoomsättning	<u>5 466 306</u>	<u>5 416 821</u>
Hyresförluster	-74	0
	<b>5 466 232</b>	<b>5 416 821</b>
<b>Not 2    Övriga rörelseintäkter</b>		
Erhållna bidrag/ersättningar	196 581	131 800
Försäkringsersättningar	99 604	0
	<u>296 185</u>	<u>131 800</u>
<b>Not 3    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	635 438	782 328
Reparationer	692 779	352 148
El	708 758	749 607
Uppvärmning	410 045	403 989
Vatten	218 883	219 995
Sophämtning	210 458	205 243
Fastighetsförsäkring	59 759	54 326
Kabel-TV och bredband	158 579	185 710
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	40 360	40 360
Förvaltningsarvoden	283 675	275 537
Övriga driftkostnader	49 897	20 514
	<u>3 468 631</u>	<u>3 289 757</u>



**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	41 426
Administrationskostnader	6 797	23 883
Extern revision	12 165	10 475
Medlemsavgifter	29 840	29 840
	<b>48 802</b>	<b>105 624</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	118 250	113 750
Övriga arvoden	0	70
Löner och övriga ersättningar	2 000	500
Sociala avgifter	37 783	38 270
	<b>158 033</b>	<b>152 590</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	499	238
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	59
Ränteintäkter HSB bunden placering	24 684	24 983
Övriga ränteintäkter	323	193
	<b>25 507</b>	<b>25 473</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	722 698	883 685
Övriga räntekostnader	1 908	999
	<b>724 606</b>	<b>884 684</b>



**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	224 905 150	224 256 025
Anskaffningsvärde mark	59 727 000	59 727 000
Årets investeringar	0	649 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>284 632 150</b>	<b>284 632 150</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 812 626	-11 599 322
Årets avskrivningar	-3 213 304	-3 213 304
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 025 930</b>	<b>-14 812 626</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>266 606 220</b>	<b>269 819 524</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 780 000	3 780 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	256 000	256 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>177 036 000</b>	<b>177 036 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	242 900	242 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>242 900</b>	<b>242 900</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-150 080	-140 700
Årets avskrivningar	-9 380	-9 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-159 460</b>	<b>-150 080</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>83 440</b>	<b>92 820</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	539	0
	<b>539</b>	<b>0</b>

**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	249 724	235 871
Upplupna intäkter	10 861	10 929
	<b>260 585</b>	<b>246 800</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	3 750 000	3 750 000
	<b>4 250 000</b>	<b>4 250 000</b>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Nordea	163 396	98 615
	<b>163 396</b>	<b>98 615</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788895832	1,14%	2023-04-19	25 389 000	0
Nordea	39788969089	0,89%	2024-04-17	25 300 000	0
Nordea	39788970877	0,65%	2022-05-18	27 184 000	500 000
				77 873 000	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 75 373 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 77 373 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**  
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 80 037 000 80 037 000

<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Hyreskompensation garage år 5-10	527 200	659 000
	<b>527 200</b>	<b>659 000</b>

<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	1 000 000
	<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>

<b>Not 18 Övriga skulder</b>		
Depositioner	153 996	153 996
Momsskuld	35 348	31 435
Övriga kortfristiga skulder	3 006	2 279
	<b>192 350</b>	<b>187 710</b>

**HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	124 345	138 733
Förutbetalda hyror och avgifter	409 528	418 236
Övriga upplupna kostnader	265 123	298 412
	<b>798 995</b>	<b>855 381</b>

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

.....  
Ali Khosravi

.....  
Dennis Bengtsson

.....  
Jari Kankkunen

.....  
Lars-Yngve Larsson

.....  
Petter Lindell

.....  
Åke Westin

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg, org.nr. 769617-4734

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.

### Den föreningsvalda 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 HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den / 2021

.....  
Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Sara Åkesson  
Av föreningen vald revisor