



Årsredovisning

för

Brf Dammen

716401-9494

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



Styrelsen för Brf Dammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 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. Försäkrings-givare 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 8 maj 2018. På stämman deltog 12 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Markus Lund	Ordförande	i tur att avgå
Therese Skorupan	Vice ordförande	i tur att avgå
Arne Pettersson	Sekreterare	i tur att avgå
Robert Nilsson	Ledamot	vald t o m 2020
Malin Andersson	Ledamot (fyllnadsval)	i tur att avgå
Andreas Schiller	Suppleant	i tur att avgå
Roger Lindström	Suppleant	vald t o m 2020
Fredrik Andreasson	Suppleant (fyllnadsval)	i tur att avgå
Ida Wiberg	Vice ordförande	avgått 2018-07-16

Firmatecknare är styrelsen. Firman tecknas i föreningen av Markus Lund, Arne Pettersson, Therese Skorupan, Malin Andersson och Robert Nilsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

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 m², 1 st lokal, 36 st förråd och 36 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

36 st. 5 rum och kök om 112 m²

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södermanland.

Till styrelsen och valberedningen har sammanlagt beviljats arvode med 20 000 kr, se för övrigt resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Sevab	Elavtal, el och nät, va och renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
EcoGuard	Vattenmätning
Maskinring Sörmland	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investering

Under året har löpande underhåll utförts för totalt ca 68 000 kr.

Nya garageportar har investerats till en kostnad av ca 400 000 kr. Ytterbelysning har bytts ut på gator och vid garage, till en kostnad av 116 000 kr.

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



Planerad investering under år 2019 är en ny lekplats. Investeringen genomförs i maj/juni och beräknas vara klar till midsommar.

Övrig allmän föreningsinformation

Föreningens lokal med bastu utnyttjas oerhört försiktigt. Som boende kan Du hyra den för övernattnig. Styrelsen ser mer än gärna att nyttjandegraden ökar.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58 personer.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	2 304	2 304	2 272	2 175	2 175
Årets resultat, tkr	632	745	720	588	239
Balansomslutning, tkr	20 904	20 351	21 717	21 087	20 675
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	572	563	539	539
Driftkostnad, kr/kvm	205	190	170	135	164
Ränta, kr/kvm	74	90	114	140	164
Lån, kr/kvm	3 598	3 635	4 157	4 198	4 240
Fond för yttre underhåll, tkr	4 507	4 325	2 590	2 340	2 422
Soliditet (%)	29	26	21	18	16

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.

*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

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 2018 till 571,5 kr/m²

Förväntad framtida utveckling

Budgeten för 2019 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 115 000 kr och inga avgiftshöjningar är planerade.

Föreningens lån är bundna med konvertering 2020, 2021 och 2023. Vi vet redan nu att reporäntan höjts och att ytterligare höjningar aviserats. En procents höjning av nuvarande räntor innebär en ökad kostnad för föreningen med 145 000 kronor per år. Till detta kommer med all



sannolikhet ökade kostnader för energi, vatten och avfall.

Ovan faktorer kommer på sikt medföra att vi behöver justera våra månadsavgifter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	606 982	4 325 121	-341 557	745 068	5 335 614
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			745 068	-745 068	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-118 196	118 196		0
Årets resultat				632 159	632 159
Belopp vid årets utgång	606 982	4 506 925	221 707	632 159	5 967 773

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	221 707
Årets resultat	632 159
	853 866

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra avsättning yttre fond	200 000
Summa förändring yttre underhållsfond	200 000
Till balanserat resultat överförs	653 866
	853 866

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-12-31	4 506 925
Förändring underhåll	200 000
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	4 706 925

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





Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 441 800	2 434 054
Summa rörelseintäkter		2 441 800	2 434 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-826 226	-765 368
Övriga externa kostnader	4	-85 343	-87 376
Underhåll enligt plan	5	-118 196	-14 900
Personalkostnader och arvoden	6	-28 284	-27 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 393	-439 783
Summa rörelsekostnader		-1 520 443	-1 335 027
Rörelseresultat		921 357	1 099 027
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 370	9 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 567	-363 042
Summa finansiella poster		-289 197	-353 959
Resultat efter finansiella poster		632 159	745 068
Årets resultat		632 159	745 068



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 982 504	17 037 917
Summa materiella anläggningstillgångar		16 982 504	17 037 917
Summa anläggningstillgångar		16 982 504	17 037 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 303
Aktuella skattefordringar		0	8 559
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 837 856	2 255 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	83 602	47 215
Summa kortfristiga fordringar		2 921 458	2 312 235
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga fordringar		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	0	836
Summa kassa och bank		0	836
Summa omsättningstillgångar		3 921 458	3 313 071
SUMMA TILLGÅNGAR		20 903 962	20 350 988



Balansräkning

 Not
 1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		606 982	606 982
Fond för yttre underhåll		4 506 925	4 325 121
Summa bundet eget kapital		5 113 907	4 932 103

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		221 707	-341 556
Årets resultat		632 159	745 068
Summa fritt eget kapital		853 867	403 511

Summa eget kapital		5 967 774	5 335 614
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 330 911	14 478 742
Summa långfristiga skulder		14 330 911	14 478 742

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	177 108	177 108
Leverantörsskulder		110 370	80 035
Aktuella skatteskulder		43 551	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	274 248	279 489
Summa kortfristiga skulder		605 277	536 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 903 962	20 350 988
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 85 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,93 %.

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

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	2 304 312	2 304 312
Intäkter konsumtionsavgift	125 346	127 276
Övriga intäkter	12 142	2 467
Summa nettoomsättning	2 441 800	2 434 055




Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 168	1 860
Löpande underhåll	68 217	101 290
Elavgifter	30 408	28 465
Vatten och avlopp	165 406	158 469
Sophämtning	88 856	66 057
Försäkringar	46 475	44 963
Kabel-TV/bredband	135 044	132 884
Fastighetsskötsel	51 680	49 073
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	229 770	177 660
Övriga kostnader	7 203	4 647
Summa driftskostnader	826 227	765 368

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	10 265	11 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	48 234	45 385
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 480	6 335
Övriga förvaltningskostnader	600	1 300
Bankkostnader	730	2 300
Möteskostnader	2 380	1 904
Fritidsverksamhet	1 747	1 281
Överlåtelseavgift	2 275	1 120
Pantförskrivningsavgift	4 081	1 342
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Representation, avdragsgill	500	13 000
Kreditupplysning	540	405
Kontorsmaterial och trycksaker	6 774	1 277
Datakommunikation	287	277
Summa övriga externa kostnader	85 343	87 376

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	118 196	14 900
Summa underhåll enligt plan	118 196	14 900


Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	20 000	20 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	6 284	6 600
Övriga personalkostnader	1 000	0
Summa personalkostnader och arvoden	28 284	27 600

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 613 096	23 613 096
Ingående anskaffningsvärde mark	371 466	371 466
Årets investeringar	406 980	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 391 542	23 984 562
Ingående avskrivningar	-6 946 644	-6 506 861
Årets avskrivningar	-462 393	-439 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 409 037	-6 946 644
Utgående redovisat värde	16 982 505	17 037 918
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 996 000	16 128 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 640 000	7 560 000
Totalt taxeringsvärde	30 636 000	23 688 000

Fastighetsbeteckning: Karpen 1

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	312	292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 290	46 923
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 602	47 215


Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	0	836
Summa kassa och bank	0	836

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,65	2021-03-25	1 910 000	1 970 000
Swedbank Hypotek AB	2,04	2023-02-24	4 274 342	4 362 173
SEB	2,13	2021-03-28	4 176 000	4 176 000
SEB	1,96	2020-03-28	4 147 677	4 147 677
			14 508 019	14 655 850

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Nästa års amortering beräknas uppgå till

-177 108 -177 108

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 330 911 14 478 742

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

708 432

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

13 622 479

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	20 244 500	20 244 500
Summa ställda säkerheter	20 244 500	20 244 500



Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	177 108	177 108
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	177 108	177 108

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 241	5 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 371	68 650
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	191 636	198 138
Avtalsplacerade betalningar	0	7 013
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274 248	279 489

Strängnäs 2019-03-19

Markus Lund

Therese Skorupan

Arne Pettersson

Robert Nilsson

Malin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05

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 Brf Dammen för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Brf Dammen för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

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:

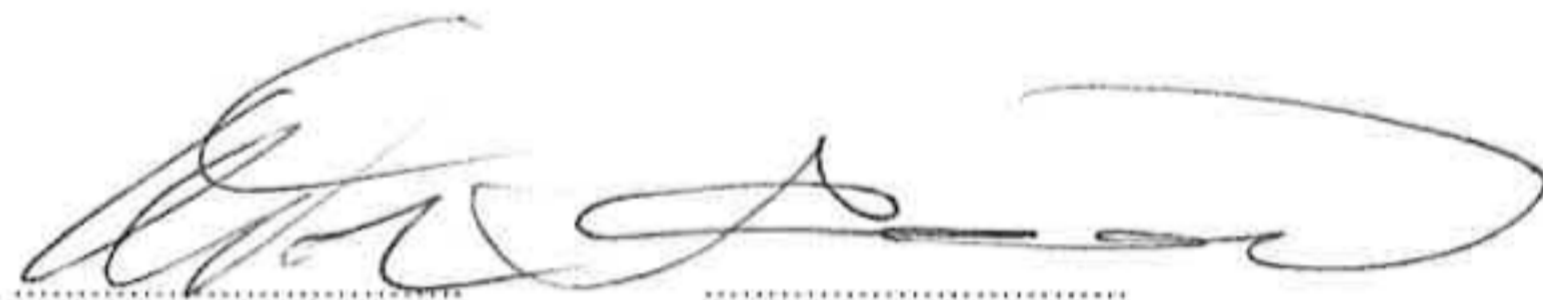
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 5/4 2019



Ola Trané
BoRevision AB

Angela Andersson
Förtroendevald revisor