

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Damhatten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Emilie Sandra Annelie Johansson	Ledamot
Maud Annica Nordered	Ledamot
Carl Fredrik Willy Robert Wagner	Ledamot
Nils Johan Westberg Ahlmark	Ledamot
Arne Anders Thomas Årebrand	Ledamot

Linda Lenore Bremberg	Suppleant
Alexander Viking Södergren	Suppleant
Mathias Peter Åhlberg	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mathias Peter Åhlberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

#### Valberedning

Emil Lundblad  
Annika Rosbring

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Damhatten 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

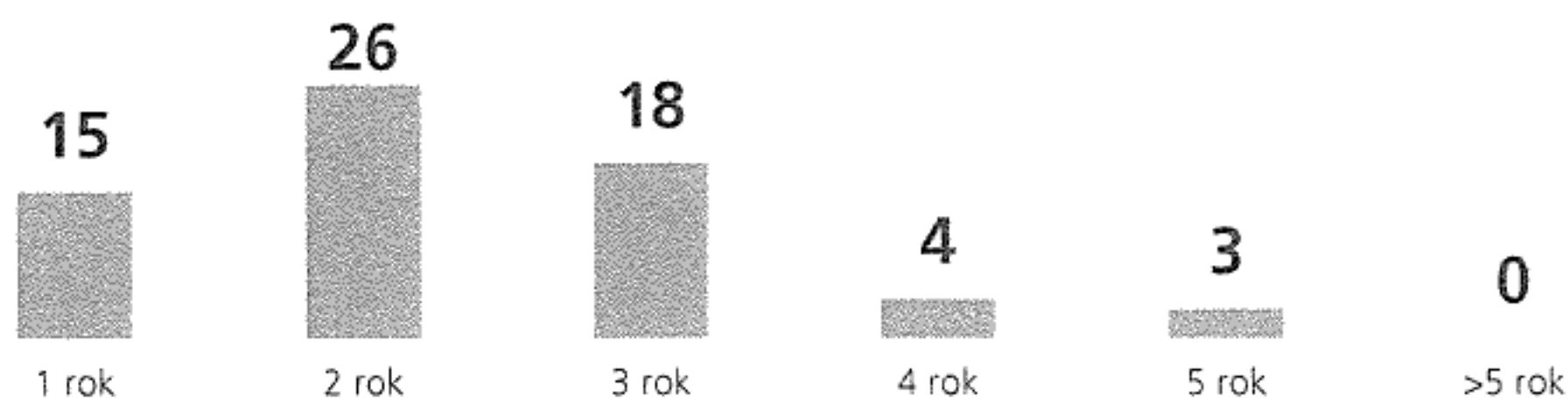
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 230 m<sup>2</sup>, varav 3 723 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 507 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cykelförsäljning och reparationer	120 m <sup>2</sup>	2022-05-31
Lagerlokal	85 m <sup>2</sup>	2021-10-01
Cykelförsäljning och reparationer	50 m <sup>2</sup>	2022-05-31
Ateljé	15 m <sup>2</sup>	2020-12-01

#### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal "Hörnlokalen 95an"

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering portar	2019	Avslutat
Renovering/byggnation tvättstuga	2018	Avslutat
Stambyte	2016 - 2017	Avslutat
Byggnation lägenheter	2013 - 2017	Avslutat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation Bergvärme	2020	2020/2021
Renovering fönster (utvändigt)	2020	
Byte av fläktar på vinden	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Grovsopor	Ragnsells
Fastighetsskötsel	Energibevakning
Snöröjning	Energibevakning
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Trapphusstädning	Amadeus Städ
Vatten	Stockholm Vatten
EL	Fortum/Ellevio
Värme	Fortum Markets AB
Kabel Tv/Bredband	Com Hem AB
Matafallssortering	Stockholm Vatten och Avfall
Mättjänstavgift Kollektivmätning EL	Infometric
Övervakning Parkering Gård	Q-Park

### Övrig information

Föreningen har kollektivmätning EI, vilket innebär att det är föreningen som är en enda stor kund mot Fortum/Ellevio. De boende kan inte teckna egna avtal.

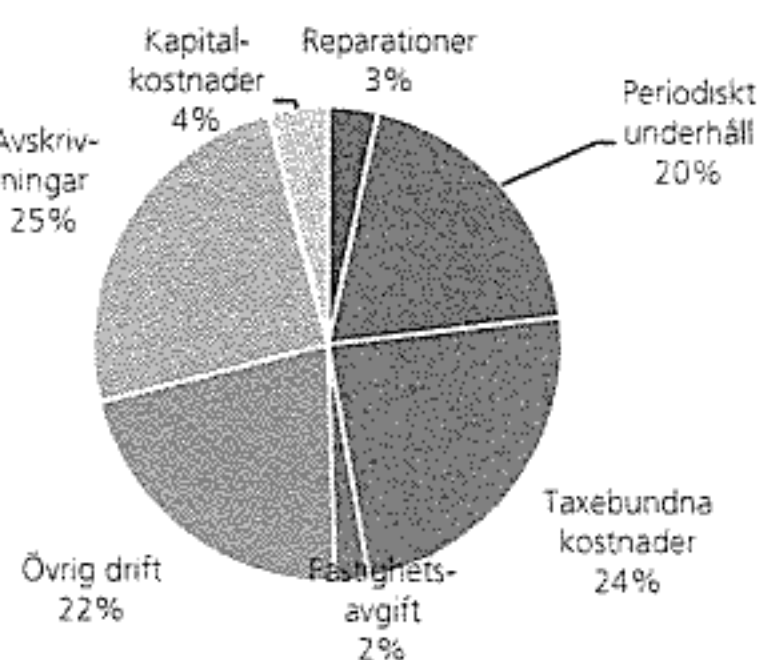
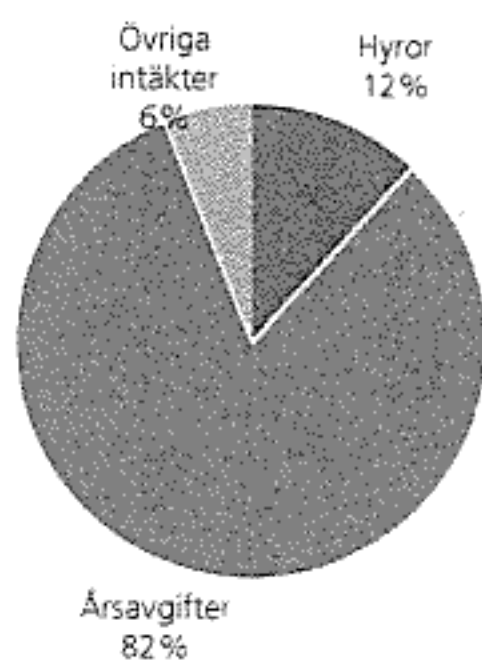
Comhem bredband:

För att ta del av rabatter och erbjudande behöver de boende ringa till Comhem för att aktivera abonnemanget. 113kr/månaden som läggs på avin varje månad.

**Föreningens ekonomi**

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 483 254</b>	<b>3 664 867</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 111 656	2 970 539
Finansiella intäkter	28	51
Minskning kortfristiga fordringar	72 443	92 618
Medlemsinsatser	5 150 000	9 550 000
	<b>8 334 127</b>	<b>12 613 208</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 354 769	3 104 658
Finansiella kostnader	192 829	222 974
Minskning av långfristiga skulder	0	10 000 250
Minskning av kortfristiga skulder	294 688	466 938
	<b>3 842 286</b>	<b>13 794 820</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 975 096</b>	<b>2 483 254</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 491 841</b>	<b>-1 181 612</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**

**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat samtliga portar och dörrar till pannrum, gemensamhetslokal, grovsoprum och till lokalen vid portalen. Det har även installerats kodlås till samtliga portar och grovsoprum.

Under början av året sålde föreningen av två (2) stycken bostadsrättslägenheter, detta har medfört kostnader i form av renovering, styling och mäklararvode.

Vi har även anlitat en projektledare till kommande fönsterrenovering 2020.

Allt detta har medfört större kostnader precis som under 2018.

Föreningen har tecknat avtal med Comhem (bredband) och har bjudit samtliga medlemmar på kostnaden under kvartal 3 och 4 för att de boende skall kunna hinna säga upp nuvarande abonnemang.

Föreningens ekonomi är fortsatt god, år 2019 kommer avslutas med ca 6,5 miljoner kronor i kassan. Avgiften behöver inte höjas.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
 Överlåtelser under året: 6 st  
 Nyupplåtelser under året: 2 st  
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86  
 Tillkommande medlemmar: 8  
 Avgående medlemmar: 5  
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	725	687	689	692
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	291	307	702	614
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 614	5 614	8 809	7 852
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	60	31	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	168	174	176	194
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	26	25	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	53	52	95
Soliditet (%)	71	69	55	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 607	-1 528	-1 389	-553
Nettoomsättning (tkr)	3 111	2 957	2 911	2 949

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 723 m<sup>2</sup> bostäder och 507 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	31 201 368	4 298 418	0	26 902 950
Upplåtelseavgifter	21 121 726	851 582	0	20 270 144
Fond för yttre underhåll	4 851 932	366 720	-512 642	4 997 854
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>57 175 026</b>	<b>5 516 720</b>	<b>-512 642</b>	<b>52 170 948</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 497 388	-366 720	-1 015 172	-4 115 496
Årets resultat	-1 606 683	-1 606 683	1 527 814	-1 527 814
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 104 072</b>	<b>-1 973 403</b>	<b>512 642</b>	<b>-5 643 310</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>50 070 954</b>	<b>3 543 317</b>	<b>0</b>	<b>46 527 637</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 606 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 130 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 720
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 104 071</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
 av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

925 499
<b>-6 178 572</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 111 176	2 956 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	13 623
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 111 656</b>	<b>2 970 539</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 904 388	-2 581 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 562	-426 120
Personalkostnader	Not 6	-95 819	-97 059
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 769	-1 170 771
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 525 538</b>	<b>-4 275 429</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 413 882</b>	<b>-1 304 891</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 829	-222 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 801</b>	<b>-222 923</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 606 683</b>	<b>-1 527 814</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 606 683</b>	<b>-1 527 814</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	63 284 170	64 431 924
Inventarier Not 9	127 360	150 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>63 411 530</b>	<b>64 582 299</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>63 411 530</b>	<b>64 582 299</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 791	3 743
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	6 847 758	2 424 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	51 274	50 122
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>6 902 823</b>	<b>2 478 182</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	127 614	132 857
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>127 614</b>	<b>132 857</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 030 437</b>	<b>2 611 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 441 967</b>	<b>67 193 338</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 323 094	47 173 094
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 851 932	4 997 854
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 175 026</b>	<b>52 170 948</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 497 388	-4 115 496
Årets resultat		-1 606 683	-1 527 814
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 104 072</b>	<b>-5 643 310</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 070 954</b>	<b>46 527 637</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 200 000	13 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 600 000	6 600 000
Leverantörsskulder		147 788	298 931
Skatteskulder		12 766	119 262
Övriga skulder		2 997	45 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	407 462	402 324
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 171 013</b>	<b>7 465 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 441 967</b>	<b>67 193 338</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	100år	100år
Stamledningar	40år	40år
Markinventarier	10år	10år
Inventarier	10-20år	10-20år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 555 886	2 424 158
Hyror bostäder	89 628	127 335
Hyror lokaler momspliktiga	117 425	90 975
Hyror parkering	30 427	28 800
Hyror garage	82 800	82 225
Hyror förråd	47 620	43 642
Elintäkter	152 557	142 140
Elintäkter moms	1 867	1 302
Avgift andrahandsuthyrning	32 938	16 324
Öresutjämning	29	14
	<b>3 111 176</b>	<b>2 956 915</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	370
Övriga intäkter	480	13 253
	<b>480</b>	<b>13 623</b>

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 047	81 743
	Fastighetsskötsel beställning	6 671	22 037
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 217	40 616
	Snöröjning/sandning	68 928	60 531
	Städning entreprenad	45 422	65 559
	Städning enligt beställning	5 410	28 134
	Myndighetstillsyn	2 360	3 955
	Bevakning	9 826	0
	Gemensamma utrymmen	1 108	0
	Garage	0	84
	Sophantering	0	734
	Gård	16 134	28 267
	Serviceavtal	5 102	4 974
	Förbrukningsmateriel	12 458	4 956
	Brandskydd	0	14 667
		<b>256 682</b>	<b>356 258</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	14 499	37 724
	Brf Lägenheter	30 625	12 975
	Lokaler	212	0
	Gemensamma utrymmen	10 272	0
	Tvättstuga	8 704	16 420
	Sophantering/återvinning	3 465	1 561
	Entré/trapphus	17 033	0
	Lås	42 343	12 217
	VVS	11 634	6 374
	Elinstallationer	12 824	44 155
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 498	0
	Fönster	0	5 420
	Skador/klotter/skadegörelse	3 588	2 379
	Vattenskada	0	2 865
		<b>165 699</b>	<b>142 091</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	57 798	183 969
	Hyreslägenheter	0	9 941
	Tvättstuga	0	278 688
	Entré/trapphus	637 142	0
	Elinstallationer	0	6 850
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	230 558	0
	Fönster	0	33 194
		<b>925 499</b>	<b>512 642</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	258 148	254 250
	Värme	708 664	736 572
	Vatten	93 087	109 942
	Sophämtning/renhållning	71 947	87 541
	Grovsopor	0	5 407
		<b>1 131 846</b>	<b>1 193 712</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 812	41 206
	Tomträttsavgäld	217 800	217 800
	Kabel-TV	57 208	13 125
	Bredband	236	118
		<b>314 056</b>	<b>272 249</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>110 608</b>	<b>104 528</b>

TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 904 388	2 581 480
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	0	386
	Juridiska åtgärder	0	37 609
	Hysesförluster	60	22 813
	Revisionsarvode extern revisor	33 587	32 733
	Föreningskostnader	2 000	14 520
	Styrelseomkostnader	0	8 584
	Fritids- och trivselkostnader	85	1 944
	Förvaltningsarvode	85 641	83 245
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 344
	Administration	65 825	60 325
	Korttidsinventarier	26 865	0
	Konsultarvode	134 643	155 142
	Tidningar facklitteratur	449	449
	Föreningsavgifter	5 100	5 025
		<b>354 562</b>	<b>426 120</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	20 819	22 059
		<b>95 819</b>	<b>97 059</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	733 742	733 742
	Stamledningar VA K3	414 012	414 012
	Inventarier	23 016	23 018
		<b>1 170 769</b>	<b>1 170 771</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	69 611 719	69 611 719
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 611 719</b>	<b>69 611 719</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 179 795	-4 032 042
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 147 753	-1 147 753
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 327 548</b>	<b>-5 179 795</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>63 284 170</b>	<b>64 431 924</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 406 000	21 406 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 032 000	29 045 000
	Taxeringsvärde mark	39 216 000	19 851 000
		<b>77 248 000</b>	<b>48 896 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	75 000 000	47 000 000
	Lokaler	2 248 000	1 896 000
		<b>77 248 000</b>	<b>48 896 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	407 817	407 817
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>407 817</b>	<b>407 817</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-257 441	-234 424
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 016	-23 018
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-280 457</b>	<b>-257 442</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>127 359</b>	<b>150 375</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	276	73 200
	Klientmedel hos SBC	6 847 482	2 351 117
		<b>6 847 758</b>	<b>2 424 317</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	12 981	12 850
	Elintäkter	38 293	37 272
		<b>51 274</b>	<b>50 122</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	4 997 854	5 470 651
	Reservering enligt stadgar	366 720	366 720
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-512 642	-839 517
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 851 932</b>	<b>4 997 854</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			<b>Villkors- ändringsda g</b>
		<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>
	Nordea	1,050 %	6 600 000	6 600 000
	Nordea	1,950 %	6 600 000	6 600 000
	Nordea	1,250 %	6 600 000	6 600 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 800 000</b>	<b>19 800 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 600 000	-6 600 000
			<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 451 500	31 451 500



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	16 997	26 167
	Värme	94 923	99 744
	Arvoden	13 400	5 000
	Sociala avgifter	4 200	1 571
	Ränta	21 696	20 203
	Avgifter och hyror	256 246	249 640
		<b>407 462</b>	<b>402 324</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2020 (kvartal 1 och 2) kommer föreningen att göra en yttre renovering av samtliga fönster i fastigheten, ytterglas kommer ersättas med energiglas.

Fläktarna på vinden kommer att bytas och garagedörrarna kommer målas. (beräknas till kvartal 2).

Arbetet med bergvärme fortsätter, vår förhoppning är att det skall bli klart under 2020/2021.

Kostnaden för alla dessa åtgärder beräknas uppgå till ca 6 miljoner kronor.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SPÅNGA den 30 / 4 2020



Emilie Sandra Annelie Johansson  
Ledamot



Maud Annica Nordered  
Ledamot



Carl Fredrik Willy Robert Wagner  
Ledamot



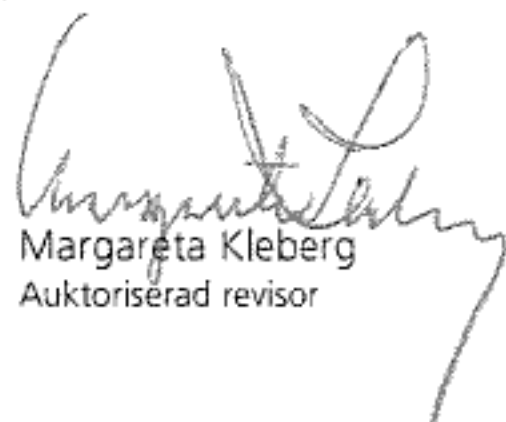
Nils Johan Westberg Ahlmark  
Ledamot



Arne Anders Thomas Årebrand  
Ledamot

Mig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Damhatten 1  
Org.nr. 769610-2883

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Damhatten 1 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Damhatten 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

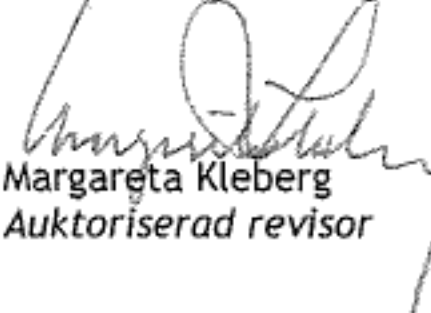
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor