

BRF Parkdammen
Org nr 769618-6316

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

1 /Styrelsen för Brf Parkdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2020 t.o.m. den 31 december 2020, vilket är föreningens trettonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-27 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Johnsson	Ordförande	2022
Björn Svedheim	Sekreterare	2021, Avliden december 2020
Henrik Dahlsson	Ledamot	2021
Agneta Landeskog	Ledamot	2021
Richard Löfström	Ledamot	2022
Ulrika Bergström	Suppleant	2021
Malin Christersson	Suppleant	2021
Jan Engström	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad genom Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam.

Revisorer

Till revisor intill dess nästa ordinarie årsstämma hållits valdes Matz Ekman som ordinarie revisor och till revisorssuppleant revisionsföretaget BDO.

Valberedning

Till valberedning för tiden intill årsstämman 2021 valdes Britt-Marie Lilljeqvist, sammankallande, Anette Salheim och Bo Rosenblom.

2

Föreningsstämman reserverade 100 000 kr exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen fördelar själv arvodet bland sina ledamöter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 16 september 2009 förvärvat fastigheten Hängbron 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 15 januari 2010.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 99 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 8 648 m².

I fastigheten finns ett rum för styrelsens arbete. Föreningen disponerar 75 parkeringsplatser, varav 4 MC-platser, i garage samt 21 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har deklarerats som färdigställda.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter är de belastade med halv fastighetsavgift år sex till år tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1 % av taxeringsvärdet.

Hyreskontraktet på föreningens garage innehas av Apcoa Parking. Avtalet med Apcoa Parkering har en löptid från och med 1 april 2017 till och med 31 mars 2022. Lokalerna är momsregistrerade.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam

Lägenhetsfördelning

21 st	2 rum och kök
45 st	3 rum och kök
30 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 156 (158) medlemmar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning. För perioden 1 januari 2020 till och med 31 december 2020 har styrelsen tecknat avtal med Åkerlunds Fastighetsförvaltning om fastighetsförvaltning inklusive fastighetsjour, med KTC avtal om driftövervakning, med WIAB beträffande drift och jour avseende undercentralen och med LWAB om underhållskontroll av yttertak och fasader samt servicearbeten och snöskottning. Dessa avtal liksom övriga avtal beträffande teknisk förvaltning har prolongerats.

Ekonomisk förvaltning. För perioden 1 januari 2020 till och med 31 december 2020 har styrelsen tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF). Avtalet har prolongerats.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har sedan 2010 varit delaktig i följande två gemensamhetsanläggningar:

GA1 gällande lokalgata tillsammans med Högbron 1, Bågbron 1 och 2, Hängbron 2, Lågbron 1, Stora Kvinns 1 och två kommande etapper (fastigheterna Valvbron 1 och Långbrohallen 1) och
GA2 gällande besöksparkering tillsammans med Högbron 1, Bågbron 1 och 2 och Långbro 15:1.

Dessa två GA har genom fastighetsreglering och beslut hos Lantmäterimyndigheten tillförts Långbro Parks samfällighetsförening med de ovan nämnda fastigheterna som delägare. Lantmäterimyndighetens beslut vann laga kraft i november 2016. Långbro Parks samfällighetsförening registrerades hos Lantmäterimyndighetens samfällighetsregister 3 januari 2017.

Brf Parkdammens ordförande, Jan Johnsson, har valts till ordförande för samfällighetsföreningen till årsstämman 2021.

2

Väsentliga servitut

Föreningen har servitut avseende underjordiska ledningar, ett till förmån för fastigheten och ett belastande på fastigheten.

Officialservitut avseende gång- och cykelväg belastar fastigheten. Officialservitut avseende väg till förmån för fastigheten.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Årsavgifterna har uppgått till 730 kr/kvm boyta.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kronor varav 1 000 000 kronor (1 000 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Det lån som uppgår till 7 405 000 kronor hos Nordea och som villkorsprövades 30/12 2020 ersattes med ett nytt lån med en rörlig indikativ ränta på 0,30 % och en löptid fram till 1/7 2021. Den 1/3 2021 ska ett lån som är placerat hos Handelsbanken (Stadshypotek) och som uppgår till 18 075 000 kronor villkorsprövas. Vid lösen av detta lån görs en extra amortering med 1 480 000 kronor och resterande belopp slås ihop till ett nytt lån i Nordea tillsammans med lånet som uppgår till 7 405 000 kronor och som löper ut 1/7 2021.

Det nya lånet, som placeras hos Nordea, kommer att uppgå till 24 000 000 kronor med en löptid av ett år och till en indikativ rörlig ränta av 0,30 % vid placeringstillfället.

Föreningen har 2 755 666 kronor av föreningens likvida medel placerade på konton hos Nordea respektive SBAB. Avsikten med dessa kontoplaceringar är att ge föreningens fond för yttre underhåll ett reellt innehåll.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll (fonden för yttre underhåll) ska enligt föreningens stadgar göras med ett belopp motsvarande minst 25 kronor/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Efter resultatdispositionen vid årsstämman 2019 uppgår fondens avsättningar till 1 904 845 kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 158 medlemmar och vid årets slut 156 medlemmar. Under året har 4 (6) överlåtelse av bostadsrätter skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt Bokföringsnämndens regelverk ska bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning. Detta innebär att föreningens årliga avskrivningskostnader är 2 536 000 kronor. Avskrivningskostnaderna påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet eller kassaflöde eftersom ingen utbetalning görs.

Lagstiftningen förutsätter att en bostadsrättsförening har en sund ekonomi med god framförhållning men det finns inget förbud i lagen mot att en bostadsrättsförening går med underskott. Förutsättningen är att likviditeten är god så att föreningen klarar de löpande utgifterna och att det avsätts tillräckliga medel för kommande underhåll.

Av den bifogade kassaflödesanalysen framgår att föreningen har ett positivt kassaflöde och en så god likviditet att såväl de löpande utgifterna kan betalas som att tillräckliga medel för avsättningar för underhåll enligt underhållsplanen kan göras liksom betydande amorteringar.

Väsentliga händelser under år 2020, som bör nämnas är

- omförhandlingen och placeringen av ett lån på 7 405 000 kronor efter amortering, som nämnts tidigare i förvaltningsberättelsen;
- att föreningen, från och med 2020-05-01, tecknat sin fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners med Folksam, som försäkringsgivare, och Anticimex vid skadedjursskador;
- att styrelsen vid sitt januarisammanträde tillsatte en förnyad utredning avseende eventuell installation av laddstationer på föreningens parkeringsplatser;
- att styrelsen har genomfört en besiktning av tak och fasader på fastighetens byggnader, vilken resulterade i att omfattande arbeten utfördes på taken för att uppnå ökad säkerhetsnivå i enlighet med ändrade branschnormer;
- att en radonmätning gjorts i lägenheter i föreningens fyra byggnader. Mätningarna visade goda värden med mycket låga radonhalter;
- att nya belysningsarmaturer har installerats i hissarna;
- att byggnaderna brandgasventiler/rökluckor renoverats;
- att styrelsen har inlett förhandlingar med JM och med stöd av ABT 06 och bifogade besiktningsprotokoll yrkar att JM, som totalentreprenör, ska ansvara för att de i besiktningsprotokollen angivna anmärkningarna åtgärdas i enlighet med besiktningsmannens rekommendationer samt att JM även bekostar dessa åtgärder.

För år 2021 planeras

- att föreningens långsiktiga underhållsplan ska uppdateras;
- att tilluftsfiltern i lägenheterna byts ut enligt plan,
- att byggnadernas yttre entréer och ytterdörrar ska renoveras.
- att omfattande arbeten ska ske i undercentralen för att bland annat byta ut en läckande ackumulatortank samt att säkerställa ett bra uppvärmnings- och varmvattenflöde samt
- att en eventuell installation av laddstationer för bilar ska genomföras i garaget.

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	kr	7 152 546	6 965 847	6 944 134	6 623 271
Resultat efter finansiella poster	kr	454 344	149 598	645 750	-188 826
Soliditet	%	76	75	75	74
Likviditet	%	411	207	233	163
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	730	716	702	675
Låneskuld per totala kvm	kr	8 788	9 020	9 135	9 332
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	55	53	49	50
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

2

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	66 983 000	169 985 000	2 000 293	-1 724 877	149 598
Reservering till yttre fond			216 200	-216 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-311 648	311 648	
Balansering av föregående års resultat				149 598	-149 598
Årets resultat					<u>454 344</u>
Belopp vid årets utgång	66 983 000	169 985 000	1 904 845	-1 479 831	454 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 479 831
Årets resultat	454 344
	<u>-1 025 487</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	400 000
I ny räkning balanseras	-1 425 487
	<u>-1 025 487</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	454 344
Dispositioner	-400 000
	<u>54 344</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 304 845

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

2

Resultaträkning

Not

**2020-01-01
-2020-12-31**

**2019-01-01
-2019-12-31**

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

7 152 546

6 965 847

Summa rörelseintäkter

7 152 546

6 965 847

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-2 788 222

-2 549 280

Periodiskt underhåll

4

0

-311 648

Övriga externa kostnader

5

-224 734

-242 955

Arvoden och personalkostnader

6

-123 380

-128 114

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 536 053

-2 536 053

Summa rörelsekostnader

-5 672 389

-5 768 050

Rörelseresultat

1 480 157

1 197 797

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

33 516

25 592

Räntekostnader

-1 059 329

-1 073 791

Summa finansiella poster

-1 025 813

-1 048 199

Resultat efter finansiella poster

454 344

149 598

Årets resultat

454 344

149 598

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

454 344

149 598

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

311 648

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-400 000

-216 200

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

54 344

245 046

2

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

307 341 547

309 877 600

Summa materiella anläggningstillgångar

307 341 547

309 877 600

Summa anläggningstillgångar

307 341 547

309 877 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

4 856 150

3 906 179

191 090

162 795

Summa kortfristiga fordringar

5 047 240

4 068 974

Kassa och bank

Kassa och Bank

2 758 129

2 745 215

Summa kassa och bank

2 758 129

2 745 215

Summa omsättningstillgångar

7 805 369

6 814 189

Summa tillgångar

315 146 916

316 691 789

2

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

236 968 000
1 904 845

236 968 000
2 000 293

Summa bundet eget kapital

238 872 845

238 968 293

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 479 832
454 344

-1 724 878
149 598

Summa fritt eget kapital

-1 025 488

-1 575 280

Summa eget kapital

237 847 357

237 393 013

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 13

49 523 000

76 003 000

Summa långfristiga skulder

49 523 000

76 003 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

26 480 000

2 000 000

Leverantörsskulder

118 028

151 976

Skatteskulder

60 360

33 605

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 118 171

1 110 195

Summa kortfristiga skulder

27 776 559

3 295 776

Summa eget kapital och skulder

315 146 916

316 691 789

2

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 480 157	1 197 797
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	2 536 053	2 536 053
Erhållen ränta	33 516	25 592
Erlagd ränta	-1 059 329	-1 073 791
	2 990 397	2 685 651
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-12 765	37 281
Ökning/minskning leverantörsskulder	-33 948	8 194
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	34 731	162 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 978 415	2 894 055
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	978 415	1 894 055
Likvida medel vid årets början	6 629 480	4 735 425
Likvida medel vid årets slut	7 607 895	6 629 480

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, slutavskriven år 2095 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder, (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 313 776	6 189 972
Hyror parkering	750 347	675 897
Vattenavgifter	87 163	95 129
Övriga intäkter	1 260	4 849
Brutto	7 152 546	6 965 847
Summa nettoomsättning	7 152 546	6 965 847

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	382 296	372 273
Reparationer, löpande underhåll	548 516	350 678
Elavgifter	632 030	641 517
Uppvärmning	475 267	461 986
Vatten och avlopp	122 730	125 361
Renhållning	141 805	139 559
Försäkringar	56 903	51 423
Avgift till gemensamhetsanläggning	84 336	56 148
Kabel-TV / Internet	174 619	181 833
Övriga fastighetskostnader	38 984	40 340
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	130 736	128 162
Summa driftskostnader	2 788 222	2 549 280

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Filter	0	58 072
Besiktningsarbete	0	253 576
Summa periodiskt underhåll	0	311 648

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyra av lokal	0	1 800
Förbrukningsinventarier	2 990	4 039
Kontorsmaterial	9 586	11 596
Kommunikation	3 705	6 084
Porto	1 100	1 080
Revision inkl konsultationer	34 032	32 563
Föreningsmöten	7 451	9 299
Ekonomisk och administrativ förvaltning	132 774	132 820
Övriga förvaltningskostnader	6 016	11 685
Konsultarvoden	4 900	19 211
Övriga externa tjänster	14 681	12 778
Medlems- och föreningsavgifter	7 500	0
Summa övriga externa kostnader	224 735	242 955

2

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	100 000	100 000
Sociala kostnader	19 458	22 924
Övriga personalkostnader	3 923	5 190
Summa arvoden, personalkostnader	<u>123 381</u>	<u>128 114</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	22 288	22 759
Övriga ränteintäkter	11 228	2 833
Summa finansiella intäkter	<u>33 516</u>	<u>25 592</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	248 803 210	248 803 210
Investeringsmoms	-4 536 000	-4 536 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 267 210	244 267 210
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 022 400	-13 486 347
Årets avskrivningar	-2 536 053	-2 536 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 558 453	-16 022 400
Utgående planenligt värde	<u>225 708 757</u>	<u>228 244 810</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 632 790	81 632 790
Utgående planenligt värde	81 632 790	81 632 790
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>307 341 547</u>	<u>309 877 600</u>

2

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	90 000 000
	<u>255 000 000</u>	<u>255 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	249 000 000	249 000 000
Lokaler	6 500 000	6 000 000
	<u>255 500 000</u>	<u>255 000 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	10	0
Skattefordringar	6 375	21 915
MBF klientmedel i Handelsbanken	4 849 764	3 884 265
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 856 149</u>	<u>3 906 180</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	0,581	2021-07-01	7 405 000
SBAB	1,620	2022-01-17	20 273 000
Stadshypotek	1,390	2023-11-30	11 900 000
Stadshypotek	1,390	2022-07-30	18 350 000
Stadshypotek	1,350	2021-03-01	18 075 000

Summa skulder till kreditinstitut	76 003 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-2 480 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-24 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	49 523 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	63 603 000

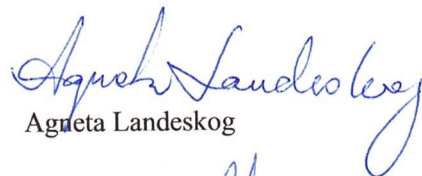
2

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	89 000 000	89 000 000
Summa ställda säkerheter	89 000 000	89 000 000

Stockholm 2021-03-27

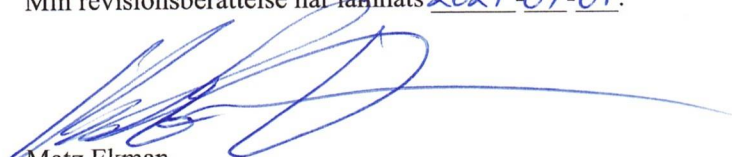

Jan Johnsson
Ordförande


Agneta Landeskog


Henrik Dahlsson


Richard Löfström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01.


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Parkdammen

org.nr 769618-6316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkdammen för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 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.

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 Parkdammen för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020 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 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 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 1 april 2021



Mats Ekman
Auktoriserad revisor