

Årsredovisning för

BRF DAMMEN

785000-0352

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus, en med 4 våningar och en med 3 våningar, sammanlagt 63 lägenheter, 4 uthyrda lokaler samt 4 st parkeringsplatser.
Den totala bostadsytan är ca 3899 kvm.
Tomtens yta är ca 2 820 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 lgh om 6 rum och kök
4 lgh om 5 rum och kök
22 lgh om 3 rum och kök
1 lgh om 4 rum och kök
14 lgh om 2 rum och kök
14 lgh om 1 rum och kök
7 lgh om 1 rum och kokvrå

1 lokal a' 100 kvm; kontrakt gällande tills vidare.
1 lokal a' ~~36~~ 20 m² kvm; kontrakt gällande tills vidare.
1 lokal a' 42 kvm; kontrakt gällande tills vidare.
1 lokal a' 42 kvm; kontrakt gällande tills vidare.
1 förråd a' ca 7 kvm; vakant.

Genomsnittlig lokalhyra 413 kr/kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Agency AB, försäkringsgivare är Protector vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla att teckna ett särskilt bostadsrättstillägg utöver hemförsäkringen.

Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, på 33 422 000 kronor, varav markvärde 8 600 000 kronor resp byggnadsvärde 24 822 000 kronor.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:
Utbyte av gårdsträd 8 st, belysning på innergården 5 lampor.

Planerat underhåll

Renovering av balkonger och fasad.

Åtgärd	År	Kommentar
Stamrenovering	2003	
Fönsterrenovering	2009	
Tak-och fasadrenovering 6:an	2010-2011	
Trapphusrenovering	2012-2013	
Hissar 4:an	2012-2013	
Lägenhetsdörrar	2012-2013	
Byte av låssystem	2017	

h

Förslag till behandling av årets resultat

	Belopp i kr
Balanserat resultat	1 047 853
Årets resultat	292 774
Aterstår till stämmans förfogande	1 340 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-165 000
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	49 000
så att i ny räkning överföres	1 224 627

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 210 824	9 500 133
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	189 251	131 399
		<u>9 400 075</u>	<u>9 631 532</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 400 075</u>	<u>9 631 532</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 269
Övriga fordringar		1 976	1 976
Aktuell skattefordran		5 427	6 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 487	27 397
		<u>23 890</u>	<u>38 433</u>
Kassa och bank		<u>1 195 835</u>	<u>1 164 725</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 219 725</u>	<u>1 203 158</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 619 800</u>	<u>10 834 690</u>

h

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not ~</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		292 774	413 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		417 534	403 315
		<u>710 308</u>	<u>816 685</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		710 308	816 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 543	21 641
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-200 667</u>	<u>131 677</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		524 184	970 003
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-186 077</u>	<u>-706 352</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-186 077	-706 352
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-306 996</u>	<u>-306 996</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-306 996	-306 996
Årets kassaflöde		31 111	-43 345
Likvida medel vid årets början		1 164 725	1 208 070
Likvida medel vid årets slut		1 195 836	1 164 725

5

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ärsavgifter bostäder	2 206 612	2 206 494
Lokalhyror	75 652	65 334
Garage	27 840	17 537
Kabel-TV	136 080	133 920
Dörravgift	82 419	70 918
Övriga avgifter	30 320	26 654
Övriga intäkter	2 935	6 748
Summa	2 561 858	2 527 605

Not 3 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
El	51 541	51 755
Värme	521 335	524 041
Sotning		24 098
Vatten och avlopp	94 254	95 135
Hissar	36 188	38 012
Sophämtning	78 523	73 402
Snöröjning	70 702	19 866
Städning	41 093	39 642
Kabel-TV	137 952	126 976
Bredband	6 557	3 832
Reparation och underhåll	116 380	81 833
Fastighetsskötsel	77 041	69 133
Övriga fastighetskostnader	115 716	54 545
	1 347 282	1 202 270

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäkring	49 561	47 940
Revision	9 224	8 750
Redovisningstjänster	68 444	67 433
Övriga förvaltningstjänster	23 478	19 993
Medlemsavgifter	10 953	10 410
Övriga kostnader	9 496	35 031
Summa	171 156	189 557

hy

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 818 279	13 165 997
-Nyanskaffningar	110 227	652 282
Vid årets slut	13 928 506	13 818 279
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 318 146	-3 959 602
-Årets avskrivning	-399 536	-358 544
Vid årets slut	-4 717 682	-4 318 146
Redovisat värde vid årets slut	9 210 824	9 500 133

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 33 422 000. Värdeår är 1955.

		Byggnad	Totalt
Bostäder hyreshus	24 822 000	8 600 000	33 222 000
Lokaler		-	200 000
	24 822 000	8 600 000	33 422 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	32 625	123 445
-Avyttringar och utrangeringar		-90 820
	32 625	32 625
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-32 625	-96 199
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		63 574
	-32 625	-32 625
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	175 266	121 196
-Nyanskaffningar	75 850	54 070
	251 116	175 266
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-43 867	-26 342
-Årets avskrivning	-17 998	-17 525
	-61 865	-43 867
Redovisat värde vid årets slut	189 251	131 399

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	16 487	15 901
Kabel-TV		11 496
	16 487	27 397

8

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

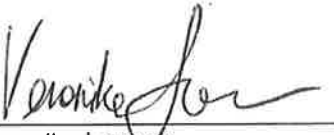
	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	5 382	5 697
Förskottsbetalda avgifter/hyror	209 631	259 421
Revisor	10 000	10 000
Fjärrvärme	67 262	
Redovisningstjänst Q4 2018	16 801	
Arvode		40 800
Upplupna sociala kostnader		9 433
Summa	309 076	325 351

Underskrifter

Gävle 16/17 2019


Mats Holm


Karin Hansson


Veronika Larsson


Patrik Svedberg


Bengt-Olov Hagelin

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/17 2019


Mikael Johansson
Godkänd revisor

användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Dammen
Org.nr. 785000-0352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dammen för år 2018.

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 2018 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.

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:

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 BRF Dammen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.