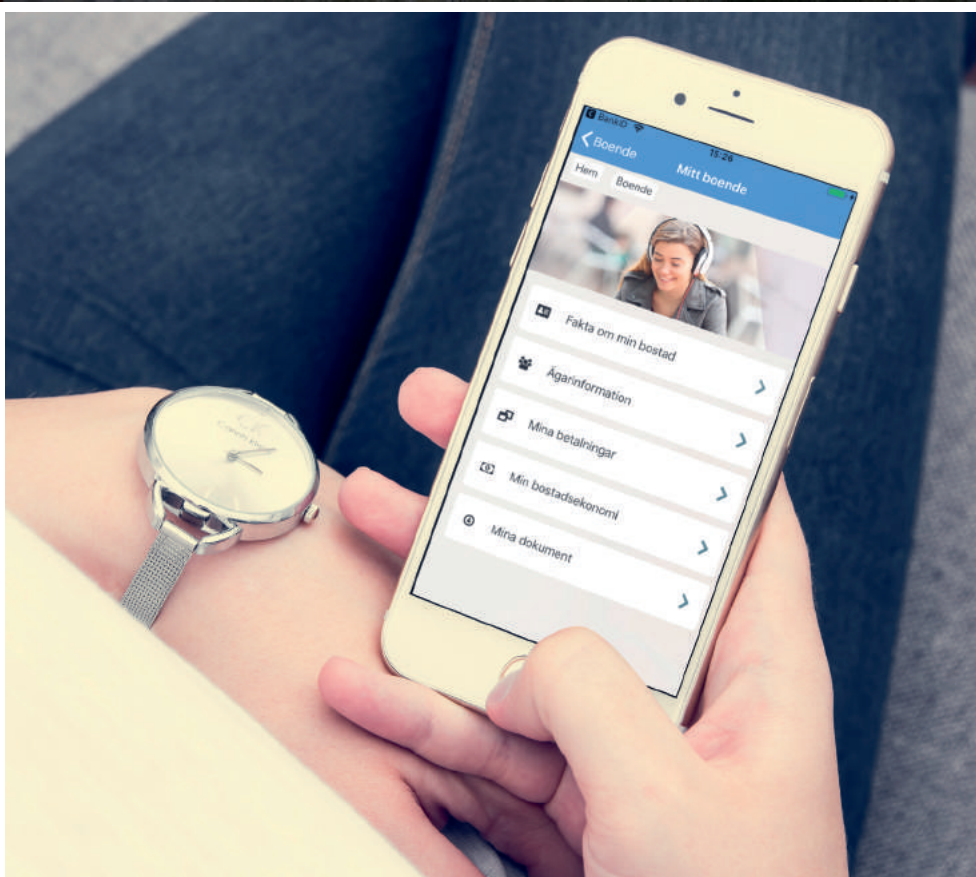




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dammfrigården

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 2019 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1947-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Eva Ann-Christine Abruzzi	Ledamot
Lill Anette Andersson	Ledamot
Sandra Caroline Höss	Ledamot
Paola Yvonne Nastasi	Ledamot

Eva Maria Therese Lundgren	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Bakklund	Ordinarie Extern	BoRevision
------------------	------------------	------------

Valberedning

Mathilda Möller	Sammanställande
Anna Rydén	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RIBE 1	1947	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

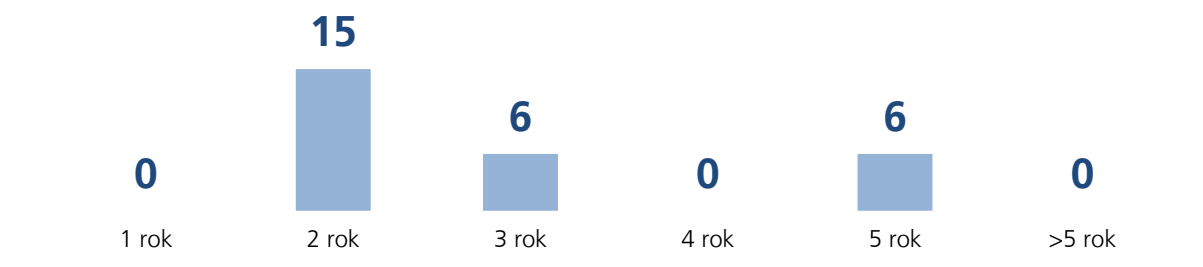
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 224 m², varav 2 138 m² utgör lägenhetsyta och 86 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Tvättstuga och mangelrum
Cykelkällare
Vi har ingen gemensamhetslokal

Kommentar

Pantbrev finns uttaget i fastigheten
Malmö Ribe 1 på totalt 5.510.000:-

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019 - 2029	
OVK	2019	
uppdatering av belysning i trappuppgångar och utemiljön	2018	
Löpande förbättringar	2017	
Staket med grindar	2016	Galvaniserad smide
Tvättstuga	2015	Putslagning och målning
Skyddsrum	2015	Renoverat och kompletterat till lagstadgad standard
Garage	2015	Putslagning och målning. Nya galvaniserade golvplåtar
Pannrumsdörr	2015	Byte till ståldörr
Husgrund, gårdsida samt kortgavlar	2015	Putslagning och målning
Expansionskärl	2014	Expansionskärl bytt
Fjärrvärme anläggning	2014	Ny värme anläggning installerad
Staket	2013	Uppfört utmed Dammfrigången
Postboxar	2013	Installationi trappuppgångar
Markarbete	2013	Uppförande av sopstation och montering av sopsorteringsskåp
Renoverat gamla pannrummet	2012	Ny puts på väggar + målning
Ny tvättmaskin (december)	2012	
Bytt ventiler i värmesystem	2012	
Nya fogar runt samtliga skorstenar	2012	
Ny torktumlare (mars)	2012	
Målning av takfoten	2011	
Relining av avloppsstammar	2009	
Ommålning av trapphusen	2009	
Byggt plank och anlagt ny cykelparkering	2008	
Renovering av torkrummet	2005	Kaklat golv och väggar och installerat ny fläkt.
Nya balkonger	2003	Utbyggnad och byte av fronter
Spolning av avloppsstammar	2002	
Nytt gårdsbjälklag	2001	Omläggning av gårdsplanen
Byte av fönster	2000	
Omläggning av tak	1992 - 1993	
Rörstambyte	1990	Kall- och varmvattenledningar
Elstambyte	1990	Delvis
Planerat underhåll	År	
tvätt och algsanering av tak och andra utsattaområden	2020	
Anläggning ny planterin på husets gavel	2020	
uppdatering av tvättstuga	2020	
översyn av fasadinfästningar och byte av trasiga fasadskivor	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV och Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Örehus fastighetsförvaltning
Trappstädning	Städpoolen
Hyra av entremattor	Berendsen Textilservice
Portnycklar + underhåll av lås	Låscentralen

Övrig information

Under året har 3 st lägenheter överlåtits

Lägenhets nr:4, 3, 19

Föreningens ekonomi

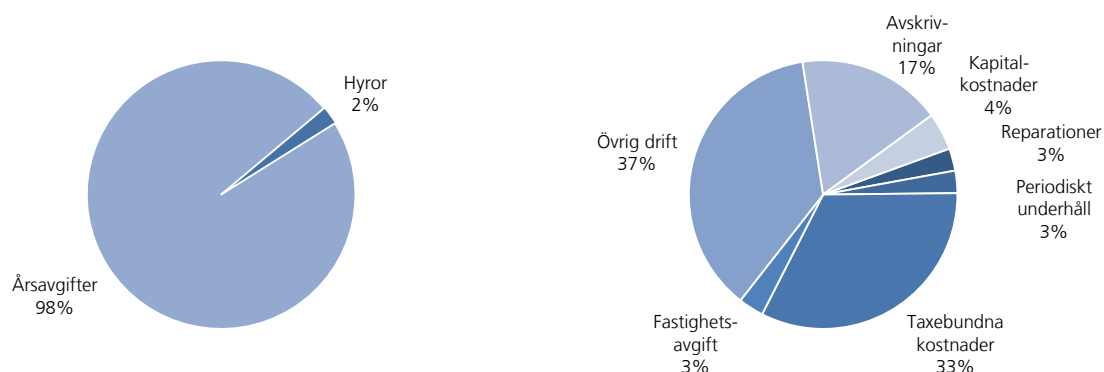
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 753 545	2 447 415
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 376 064	1 347 936
Finansiella intäkter	9	5
Ökning av kortfristiga skulder	3 149	0
	1 379 223	1 347 941
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	967 245	903 572
Finansiella kostnader	56 643	70 697
Ökning av kortfristiga fordringar	1	0
Minskning av långfristiga skulder	52 936	52 936
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 605
	1 076 825	1 041 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 055 942	2 753 545
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	302 397	306 130

*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

Energideklaration och OVK genomförda under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	616	616	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 585	1 610	1 635	1 660
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	123	130	128	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	32	33	38
Soliditet (%)	28	26	23	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	154	158	81
Nettoomsättning (tkr)	1 374	1 348	1 347	1 347

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 138 m² bostäder och 86 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	130 600	0	0	130 600
Fond för yttre underhåll	384 763	132 900	-53 498	305 361
S:a bundet eget kapital	515 363	132 900	-53 498	435 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	734 819	-132 900	207 374	660 345
Årets resultat	135 805	135 805	-153 876	153 876
S:a fritt eget kapital	870 624	2 905	53 498	814 221
S:a eget kapital	1 385 987	135 805	0	1 250 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	867 719
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 900
summa balanserat resultat	870 624

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

32 500
903 124

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 373 796	1 347 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 268	0
Summa rörelseintäkter		1 376 064	1 347 936
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-764 737	-747 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 877	-96 898
Personalkostnader	Not 6	-84 632	-59 270
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-216 380	-219 796
Summa rörelsekostnader		-1 183 626	-1 123 368
RÖRELSERESULTAT		192 439	224 568
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 643	-70 697
Summa finansiella poster		-56 634	-70 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 805	153 876
ÅRETS RESULTAT		135 805	153 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 861 315	2 077 695
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 861 315	2 077 695
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 861 715	2 078 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 633 841	2 331 443
Summa kortfristiga fordringar		2 633 842	2 331 443
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		439 899	439 899
Summa kassa och bank		439 899	439 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 073 740	2 771 342
SUMMA TILLGÅNGAR		4 935 456	4 849 437

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 600	130 600
Fond för yttre underhåll	Not 13	384 763	305 361
Summa bundet eget kapital		515 363	435 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		734 819	660 345
Årets resultat		135 805	153 876
Summa fritt eget kapital		870 624	814 221
SUMMA EGET KAPITAL		1 385 987	1 250 182
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 135 689	1 363 117
Summa långfristiga skulder		1 135 689	1 363 117
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 253 516	2 079 024
Leverantörsskulder		42 442	47 046
Skatteskulder		2 455	1 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	115 367	108 144
Summa kortfristiga skulder		2 413 780	2 236 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 935 456	4 849 437

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Fönster	33 år	33 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 343 407	1 317 067
Hyror parkering	14 880	15 360
Hyror garage	15 480	15 480
Öresutjämning	29	29
	1 373 796	1 347 936

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 268	0
	2 268	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 602	65 418
	Fastighetsskötsel beställning	0	938
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 733	0
	Snöröjning/sandning	6 382	9 490
	Städning entreprenad	36 642	35 616
	Mattvätt/Hyrmattor	17 619	15 826
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 488	0
	Hissbesiktning	1 403	0
	Myndighetstillsyn	28 500	0
	Sophantering	0	2 209
	Gård	1 739	3 070
	Serviceavtal	3 520	0
	Förbrukningsmateriel	2 378	1 777
	Brandskydd	3 950	0
		180 956	134 344
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 894
	Lås	4 583	7 710
	VVS	7 144	1 965
	Ventilation	2 906	14 450
	Elinstallationer	9 310	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 900	0
	Mark/gård/utemiljö	2 211	2 874
	Garage/parkering	0	2 438
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 500
		34 054	33 831
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	53 498
	Fönster	32 500	0
		32 500	53 498
	Taxebundna kostnader		
	El	35 658	37 098
	Värme	273 894	289 870
	Vatten	55 143	52 487
	Sophämtning/renhållning	34 722	32 087
	Grovsopor	4 448	5 440
		403 865	416 982
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 532	29 308
	Tomträttsavgäld	1 972	1 972
	Kabel-TV	40 939	40 080
		75 443	71 360
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 919	37 389
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	764 737	747 404

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	913	919
	Tele- och datakommunikation	414	485
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 375
	Föreningskostnader	10 125	8 150
	Styrelseomkostnader	0	874
	Fritids- och trivselkostnader	1 449	2 267
	Förvaltningsarvode	45 000	53 152
	Administration	3 462	8 528
	Konsultarvode	38 613	6 488
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		117 877	96 898

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 400	45 100
	Sociala kostnader	20 232	14 170
		84 632	59 270

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	9 975	9 975
	Förbättringar	206 405	206 405
	Markinventarier	0	2 709
	Inventarier	0	707
		216 380	219 796

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 882 013	7 882 013
	Utgående anskaffningsvärde	7 882 013	7 882 013
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 804 318	-5 585 229
	Årets avskrivningar enligt plan	-216 380	-219 089
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 020 698	-5 804 318
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 861 315	2 077 695
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 074 000	17 529 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	16 400 000
		41 274 000	33 929 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	33 800 000
	Lokaler	74 000	129 000
		41 274 000	33 929 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 698	72 698
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 698	72 698
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 698	-72 698
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 698	-72 698
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 150	46 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 150	46 150
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 150	-45 443
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-707
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 150	-46 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	17 797	17 797
	Klientmedel hos SBC	2 616 044	2 313 646
		2 633 841	2 331 443

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	305 361	203 574
	Reservering enligt stadgar	132 900	101 787
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 498	0
	Vid årets slut	384 763	305 361

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,840 %	774 617	782 857	2023-12-30
Handelsbanken	1,310 %	373 264	377 216	2022-06-01
Handelsbanken	1,310 %	588 500	611 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,850 %	1 257 148	1 271 228	2020-02-13
Handelsbanken	1,780 %	395 676	399 840	2020-03-12
Summa skulder till kreditinstitut		3 389 205	3 442 141	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 253 516	-2 079 024	
		1 135 689	1 363 117	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 124 525 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 510 000	5 510 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

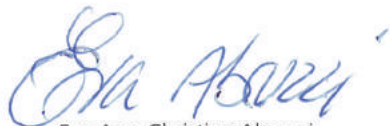
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	3 388	3 187
Avgifter och hyror	111 979	104 957
	115 367	108 144

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Uppdatering av tvättstuga
- Översyn av fasadinfästningar, byte av trasiga fasadskivor
- Tvätt och algsanering av tak och andra utsatta områden
- Anläggning av ny plantering på husets gavel

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 23 / 3 2020



Eva Ann-Christine Abruzzi
Ledamot



Lill Anette Andersson
Ledamot



Sandra Caroline Höss
Ledamot



Paola Yvonne Nastasi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4- 2020



Camilla Bakklund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammfrigården, org.nr. 746000-1048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammfrigården för räkenskapsåret 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.

Övrig upplysning

Undertecknad revisor har ej vid namn blivit utsedd av stämman.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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.

Malmö den 20/4-2020

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE