



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dammfrigården



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dammfrigården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 Abruzzi	Ordförande
Eva Maria Therese Lundgren	Ledamot
Paola Yvonne Nastasi	Ledamot
Magnus Ring	Ledamot

Nader Widlund	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Nils Hermodsson
Annika Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RIBE 1	1947	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

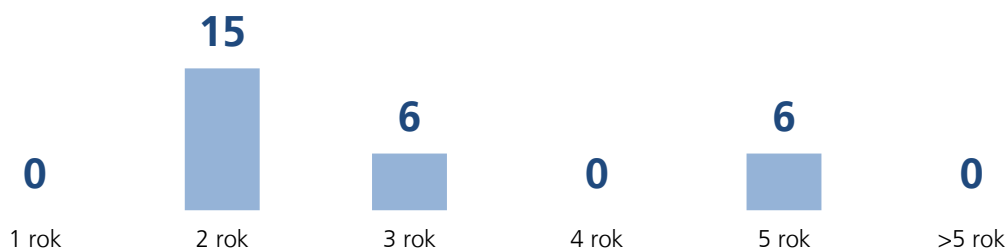
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 224 m², varav 2 138 m² utgör boyta 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsspolning av rör i kök och badrum	2021	
Ny torktumlare till tvättstugan	2021	
Anläggning ny plantering på husets gavel	2020	
Rensning och rengöring av stuprännor	2020	
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 golvlåtar
Pannrumsdörr	2015	Byte till ståldörr
Husgrund, gårdssida samt kortgavlar	2015	Putslagning och målning
Expansionskärl	2014	Expansionskärl bytt
Fjärrvärmeanläggning	2014	Ny värmeanläggning installerad
Staket	2013	Uppfört utmed Dammfrigången
Postboxar	2013	Installation i trappuppgångar
Markarbete	2013	Uppförande av sopstation och montering av sopsorteringsskåp
Nya fogar runt samtliga skorstenar	2012	
Bytt ventiler i värmesystem	2012	
Ny torktumlare (mars)	2012	
Renoverat gamla pannrummet	2012	Ny puts på väggar + målning
Ny tvättmaskin (december)	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
Uppdatering av tvättstuga	2022
Översyn av fasadinfästningar och byte av trasiga fasadskivor	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV och Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Örehus fastighetsförvaltning
Trappstädning	Städpoolen
Hyra av entrémattor	Berendsen Textilservice
Portnycklar + underhåll av lås	Låscentralen

Övrig information

Föreningen planerar att under 2022 byta ut porttelefonsystemet.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året bundit två lån till fast ränta på tre år.

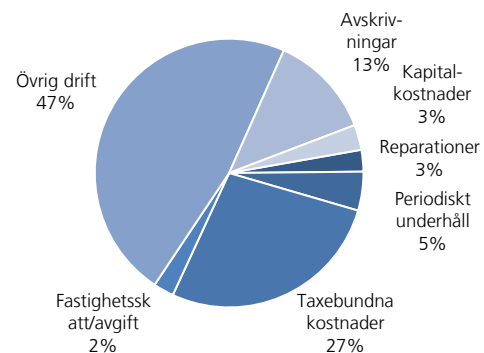
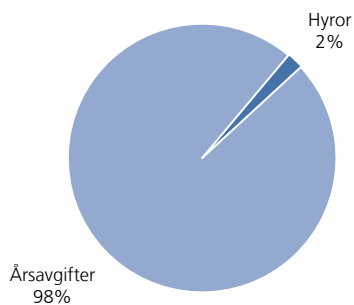
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 949 093	3 055 942
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 468 800	1 400 787
Finansiella intäkter	538	33
Minskning kortfristiga fordringar	37 335	0
Ökning av kortfristiga skulder	26 308	30 416
	1 532 982	1 431 236
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 365 861	1 203 377
Finansiella kostnader	49 561	60 094
Ökning av kortfristiga fordringar	0	221 679
Minskning av långfristiga skulder	43 814	52 936
	1 459 236	1 538 086
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 022 838	2 949 093
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	73 746	-106 850

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	673	641	628	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 540	1 560	1 585	1 610
Elkostnad/m ² totalyta	17	14	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	129	123	123	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	28	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	27	25	32
Soliditet (%)	25	27	28	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-148	-78	136	154
Nettoomsättning (tkr)	1 469	1 401	1 374	1 348

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	532 658	133 500	-86 005	485 163
S:a bundet eget kapital	663 258	133 500	-86 005	615 763
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	644 272	-133 500	7 549	770 224
Årets resultat	-148 296	-148 296	78 456	-78 456
S:a fritt eget kapital	495 976	-281 796	86 005	691 767
S:a eget kapital	1 159 234	-148 296	0	1 307 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-148 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	777 773
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 500
summa balanserat resultat	495 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

74 789

570 766

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 468 674	1 400 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126	0
Summa rörelseintäkter		1 468 800	1 400 787
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 187 355	-1 026 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 284	-93 752
Personalkostnader	Not 6	-85 222	-83 476
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-202 213	-215 805
Summa rörelsekostnader		-1 568 074	-1 419 182
RÖRELSERESULTAT		-99 274	-18 395
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		538	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 561	-60 094
Summa finansiella poster		-49 023	-60 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-148 296	-78 456
ÅRETS RESULTAT		-148 296	-78 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	1 443 297	1 645 510
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 443 297	1 645 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 443 697	1 645 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 603 414	2 577 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	184 345	171 040
Summa kortfristiga fordringar		2 787 759	2 748 671
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		437 222	439 899
Summa kassa och bank		437 222	439 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 224 980	3 188 570
SUMMA TILLGÅNGAR		4 668 677	4 834 479

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 600	130 600
Fond för yttre underhåll	Not 14	532 658	485 163
Summa bundet eget kapital		663 258	615 763
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		644 272	770 224
Årets resultat		-148 296	-78 456
Summa ansamlad förlust		495 976	691 767
SUMMA EGET KAPITAL		1 159 234	1 307 530
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 896 355	1 666 997
Summa långfristiga skulder		2 896 355	1 666 997
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	396 100	1 669 272
Leverantörsskulder		77 785	68 448
Skatteskulder		3 717	3 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	135 486	118 890
Summa kortfristiga skulder		613 088	1 859 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 668 677	4 834 479

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 438 790	1 370 277
Hyror parkering	15 040	15 040
Hyror garage	14 835	15 480
Öresutjämning	9	-10
	1 468 674	1 400 787

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	126	0
	126	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 445	77 242
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 325	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 088	975
	Snöröjning/sandning	2 850	0
	Städning entreprenad	35 351	37 592
	Mattvätt/Hyrmattor	20 779	19 896
	Hissbesiktning	1 463	0
	Gemensamma utrymmen	7 106	0
	Garage/parkering	1 482	0
	Gård	1 198	4 020
	Serviceavtal	236	0
	Förbrukningsmateriel	631	1 443
		165 954	141 168
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 756	16 397
	Källare	0	1 216
	Entré/trapphus	2 588	0
	Lås	19 893	14 992
	VVS	0	35 010
	Värmeanläggning/undercentral	3 199	0
	Elinstallationer	3 403	0
	Mark/gård/utemiljö	0	19 263
	Garage/parkering	2 525	18 613
		42 364	105 491
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	46 626	0
	VVS	28 163	0
	Mark/gård/utemiljö	0	86 005
		74 789	86 005
	Taxebundna kostnader		
	El	37 857	30 282
	Värme	286 044	274 032
	Vatten	74 894	61 914
	Sophämtning/renhållning	43 671	37 032
	Grovsopor	0	2 098
		442 466	405 358
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 026	35 948
	Tomträttsavgäld	342 080	171 040
	Kabel-TV	42 543	41 816
		421 649	248 804
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 133	39 323
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 187 355	1 026 149

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	1 532
	Tele- och datakommunikation	917	416
	Juridiska åtgärder	3 438	15 470
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 625	12 250
	Föreningskostnader	9 838	8 863
	Styrelseomkostnader	1 685	0
	Fritids- och trivselkostnader	338	1 894
	Förvaltningsarvode	45 992	45 000
	Administration	4 673	2 314
	Konsultarvode	6 538	1 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 850
		93 284	93 752

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 199	66 800
	Sociala kostnader	17 023	16 676
		85 222	83 476

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 208	9 975
	Förbättringar	200 005	205 830
		202 213	215 805

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 882 013	7 882 013
	Utgående anskaffningsvärde	7 882 013	7 882 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 236 503	-6 020 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-202 213	-215 805
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 438 716	-6 236 503
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 443 297	1 645 510
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 074 000	20 074 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
		41 274 000	41 274 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
	Lokaler	74 000	74 000
		41 274 000	41 274 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 698	72 698
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 698	72 698
	Akkumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-46 150
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	17 797	17 797
	Klientmedel hos SBC	1 535 113	2 509 194
	Fordringar	0	50 640
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		2 603 414	2 577 631
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Malmö Stad (tomträtt)	171 040	171 040
	Örehus Fastighetsförvaltning	6 138	0
	Hyra nov+ dec, ej aviserad	7 167	0
		184 345	171 040
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	485 163	384 763
	Reservering enligt stadgar	133 500	132 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 005	-32 500
	Vid årets slut	532 658	485 163

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	0	1 243 068	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	391 512	Löst
Handelsbanken	1,840 %	758 137	766 377	2023-12-30
Handelsbanken	1,260 %	543 500	566 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,310 %	365 360	369 312	2022-06-01
Handelsbanken	1,050 %	1 625 458	0	2024-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 292 455	3 336 269	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-396 100	-1 669 272	
		2 896 355	1 666 997	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 118 995 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 510 000	5 510 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	2 845	3 761
Avgifter och hyror	132 641	115 129
	135 486	118 890

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att göra en allmän uppfräschning av trappuppgångar.

Det planeras även installation av nya porttelefoner.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 24 / 4 2022




Eva Abruzzi
Ordförande



Eva Maria Therese Lundgren
Ledamot



Paola Yvonne Nastasi
Ledamot



Magnus Ring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 - 2022



Camilla Bakklund
Revisor
Bolevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dammfrigården för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 iverkliga 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 revisionsssed 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 Brf Dammfrigården för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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 26/4- 2022

Camilla Bäcklund
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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se