

Brf Dammen



Årsberättelse Brf Dammen 2023

716401 - 9494





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Dammen med säte i Strängnäs org.nr. 716401-9494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Karpen 1 i Strängnäs kommun med adress Bäckvägen 16-28:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karpen 1	1982-11-10	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 032
Totalt 36 objekt		4 032

Föreningens lägenheter fördelas på:
36 st 5 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Markus Lund	Ordförande	2023-05-11
Arne Pettersson	Ledamot	2023-05-11
Birgitta Fredin	Ledamot	2023-05-11
Robert Nilsson	Ledamot	2022-05-12
Roger Lindström	Ledamot	2022-05-12
Lina Edsling	Suppleant	2023-05-11
Simon Söderberg	Suppleant	2023-05-11
Matilda Ahlin	Suppleant	2023-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Lund, Robert Nilsson och Roger Lindström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Arne Pettersson, Birgitta Fredin, Robert Nilsson och Markus Lund.

Revisorer har varit: Tor Andersson vald av föreningen, samt en inom BoRevision AB utsedd revisor.

Valberedning har varit: Lisa Lund (sammankallande) samt Tor Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

230101 höjdes årsavgiften med 6,5 % och under hösten beslutades, vid budgetbehandling, att avgiften höjs med 5,2 % från 240101.

Föreningen har en aktuell 20-årig underhållsplan som upprättades år 2015 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har föreningen firat 40 årsjubileum. En av de sista dagarna i augusti samlades medlemmarna i vår park. Mat och dryck men framförallt ett tillfälle för social samvaro. Nu laddar vi för de kommande 10 åren och ett rejält 50 årskalas.

Under våren konverterades ett av våra lån vilket medför en ökad räntekostnad, (ökningen var känd redan då budgeten behandlades 2022 och var en av de faktorer som motiverade höjda avgifter). Nästa lånekonvertering sker i februari 2027 vilket gör att vi fram tills dess har acceptabla räntekostnader.

Under året drabbades vi av flera vattenskador, en läckande diskmaskin, en brusten vattenledning och ett läckande avloppsrör. Skaderegleringen är inte helt slutförd och vi har tvingats inse att reparation/återställning tar fruktansvärt lång tid.

Under hösten 2023 upphandlades yttre skötsel så att vi idag har ett betydligt mera smakfull område.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2024 planeras för byte av samtliga pannor offerter är under behandling. Investeringen omfattar, förutom pannor, rengöring av ventilationen samt viss ombyggnad av ventilationsanslutningar. Hela investeringen kommer finansieras av egna medel och ett nytt lån. Exakt kostnad vet vi ej idag då frågan inte är färdigbehandlad.

Under 2024 kommer vi även spola samtliga avloppstammar.

Då det planerade pannbytet kräver ökade krediter så planeras ytterligare avgiftshöjningar 250101.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Frånluftsvärmepannor
2010	Takstosar
2012	Individuell vattenmätning
2013	Fasadrenovering garage
2015	Fasadrenovering förråd
2015	Installation av fiber
2018	Garageportar
2019	Lekplats
2019	Energideklaration
2020	Led-belysning garage och område
2021	Rengöring/ ytbehandling tak

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södermanland.

Till styrelsen och valberedningen har sammanlagt beviljats arvode med 75 000 kr, se för övrigt resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Sevab	Elavtal, el och nät, VA och renhållning
Protector	Fastighetsförsäkringar
EcoGuard	Individuell vattenmätning
Maskinring Sörmland	Snöröjning
Telia	Bredband, TV, telefon

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60.

Försäljningen av bostadsrätter går trögt och utgångspriserna är på en betydligt lägre nivå än tidigare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	274	247	287	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 757	2 846	2 943	3 477	3 554
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 757	2 846	2 943	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	51	63	51	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	632	596	597	572	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	640	608	607	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 579	2 451	2 448	2 423	2 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	651	508	435	776	749
Soliditet, %	44	41	39	34	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	606 982	0	0	606 982
Underhållsfond, kr	5 644 922	0	262 681	5 907 603
S:a bundet eget kapital, kr	6 251 904	0	262 681	6 514 585
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 676 338	507 869	-262 681	1 921 526
Årets resultat, kr	507 869	-507 869	651 429	651 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 184 207	0	388 748	2 572 955
S:a eget kapital, kr	8 436 111	0	651 429	9 087 540

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 319 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 184 207
Årets resultat, kr	651 429
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 572 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 572 955
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 578 731	2 451 462
Summa rörelseintäkter		2 578 731	2 451 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 013 328	-1 065 416
Övriga externa kostnader	4	-124 874	-89 735
Underhåll enligt plan	5	-37 319	0
Personalkostnader och arvoden	6	-96 354	-97 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 619	-488 058
Summa rörelsekostnader		-1 689 494	-1 740 583
Rörelseresultat		889 237	710 879
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 413	6 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 221	-209 010
Summa finansiella poster		-237 808	-203 010
Resultat efter finansiella poster		651 429	507 869
Årets resultat		651 429	507 869

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 046 080	15 463 699
Summa materiella anläggningstillgångar		15 046 080	15 463 699
Summa anläggningstillgångar		15 046 080	15 463 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 481	2 481
Övriga fordringar		84	25
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 999 620	3 832 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	113 239	129 059
Summa kortfristiga fordringar		3 115 424	3 963 756
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 615 424	4 963 756
SUMMA TILLGÅNGAR		20 661 504	20 427 455



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		606 982	606 982
Fond för yttre underhåll		5 907 603	5 644 922
Summa bundet eget kapital		6 514 585	6 251 904
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 921 526	1 676 338
Årets resultat		651 429	507 869
Summa fritt eget kapital		2 572 955	2 184 207
Summa eget kapital		9 087 540	8 436 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	10 727 087	7 401 177
Summa långfristiga skulder		10 727 087	7 401 177
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	390 000	4 075 910
Leverantörsskulder		71 198	84 839
Aktuella skatteskulder		65 856	141 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	319 823	288 380
Summa kortfristiga skulder		846 877	4 590 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 661 504	20 427 455

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		651 429	507 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		417 619	488 058
Resultat efter finansiella poster		1 069 048	995 927
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	176
Förändring av kortfristiga fordringar		15 761	-37 796
Förändring av leverantörsskulder		-13 641	34 961
Förändring av kortfristiga skulder		-43 739	115 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 027 429	1 108 365
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-360 000	-387 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 000	-387 108
Årets kassaflöde		667 429	721 257
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 832 191	4 110 934
Likvida medel vid årets slut		5 499 620	4 832 191



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 80 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 15 746 968 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	2 454 120	2 304 316
Hysesbortfall	0	-106
Intäkter konsumtionsavgift	95 223	98 260
Övriga intäkter	11 311	48 993
Elstöd	18 077	0
Summa nettoomsättning	2 578 731	2 451 463

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	12 680	1 350
Löpande underhåll	126 104	168 396
Elavgifter	49 110	112 436
Vatten och avlopp	154 838	142 890
Sophämtning	67 564	82 136
Försäkringar	63 186	57 442
Kabel-TV/bredband	133 873	134 783
Fastighetsskötsel	87 373	47 028
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	318 600	318 594
Övriga kostnader	0	360
Summa driftskostnader	1 013 328	1 065 415



Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	15 000	11 459
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	66 630	61 692
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	11 156	0
Övriga förvaltningskostnader	800	134
Möteskostnader	1 225	1 578
Fritidsverksamhet	17 163	350
Överlåtelseavgift	3 833	6 020
Pantförskrivningsavgift	3 150	5 790
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Kreditupplysning	990	810
Kontorsmaterial och trycksaker	4 238	886
Inkassokostnader	0	327
Summa övriga externa kostnader	124 874	89 735

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	37 319	0
Summa underhåll enligt plan	37 319	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	74 900	74 999
Arvode föreningsvald revisor	1 000	2 000
Sociala avgifter	20 454	20 375
Summa personalkostnader och arvoden	96 354	97 374

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1983.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 020 076	24 020 076
Ingående anskaffningsvärde mark	371 466	371 466
Ingående värde markanläggningar	422 856	422 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 814 398	24 814 398
Ingående avskrivningar	-9 350 698	-8 862 640
Årets avskrivningar	-417 619	-488 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 768 317	-9 350 698
Utgående redovisat värde	15 046 081	15 463 700
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 980 000	28 980 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 500 000	13 500 000
Totalt taxeringsvärde	42 480 000	42 480 000

Fastighetsbeteckning: Karpen 1

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 239	129 059
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 239	129 059

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	2 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	2 500 000	1 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut				
Swedbank Hypotek AB	4,12	2030-02-25	3 715 910	3 805 910
SEB	1,40	2027-03-28	3 472 677	3 652 677
SEB	1,88	2031-03-28	3 928 500	4 018 500
			11 117 087	11 477 087
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-3 688 802
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-390 000	-387 108
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 727 087	7 401 177

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 560 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 167 087

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	20 244 500	20 244 500
Summa ställda säkerheter	20 244 500	20 244 500

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	390 000	4 075 910
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	390 000	4 075 910

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 034	647
Förutbetalda hyror och avgifter	218 100	214 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 688	73 729
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 822	288 379

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Dammen med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt

Markus Lund

Birgitta Fredin

Roger Lindström

Robert Nilsson

Arne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Tor Andersson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammen, org.nr. 716401-9494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dammen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tor Andersson
Av föreningen vald revisör



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Dammen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS LUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:07:36



ROGER LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:13:26



BIRGITTA FREDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:09:37



ARNE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:12:40



ROBERT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:07:41



TOR ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:15:39



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 05:58:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Dammen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOR ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:16:33



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 05:59:09

