

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Damhatten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2003-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Nils Westberg Ahlmark	Ordförande
Erik Lokrantz	Ledamot
Annica Nordered	Ledamot
Märit Erika Josefina Wallander	Ledamot
Fredrik Wallander	Ledamot
Thomas Årebrand	Ledamot

Emilie Johansson	Suppleant
Isabella Limslätt	Suppleant
Alexander Södergren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jeanette Olofsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Anna Underwood

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Damhatten 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

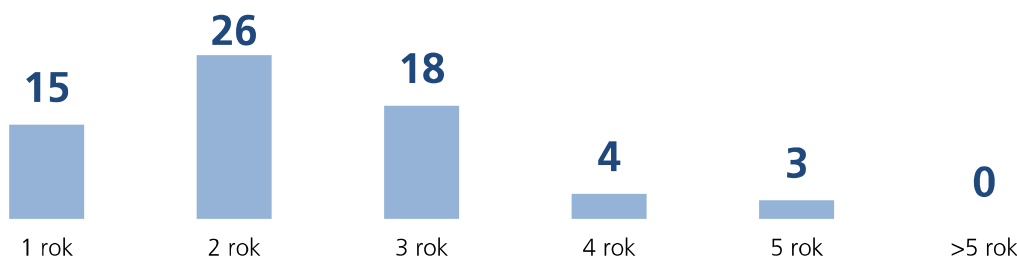
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 230 m², varav 3 723 m² utgör boyta och 507 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Cykelförsäljning och reparationer

Yta

120 m²

Löptid

2025-05-31

Lagerlokal

85 m²

2024-10-01

Cykelförsäljning och reparationer

50 m²

2025-05-31

Ateljé

15 m²

2023-12-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal "Hörnlokalen 95an"

Kommentar

Styrelsen avser att göra om lokalen till lägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fläktar på vinden	2022	Avslutat
Renovering fönster (utvändigt)	2020	Avslutat
Installation Bergvärme	2020	Avslutat
Renovering portar	2019	Avslutat
Renovering/byggnation tvättstuga	2018	Avslutat
Stambyte	2016 - 2017	Avslutat
Byggnation lägenheter	2013 - 2017	Avslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

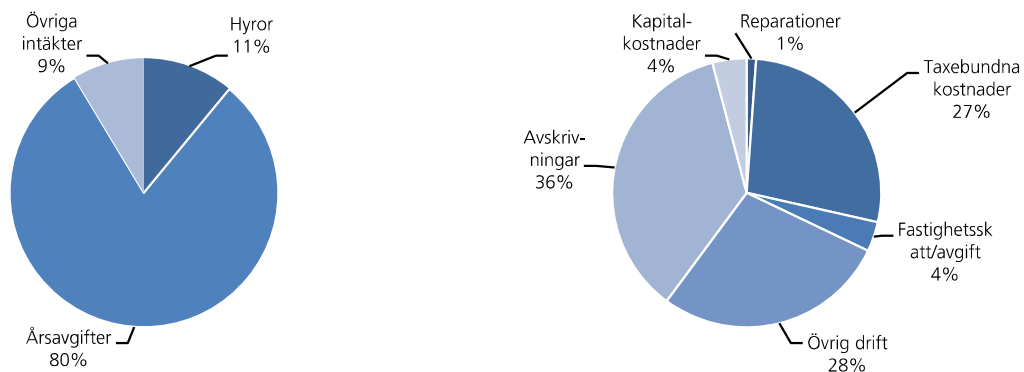
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Grovsopor	Ragnsells
Fastighetsskötsel	Energibevakning
Snöröjning	Energibevakning
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Trapphusstädning	Amadeus Städ
Vatten	Stockholm Vatten
EL	Fortum/Ellevio
Värme	Fortum Markets AB
Kabel Tv/Bredband	Tele 2
Matavfallssortering	Stockholm Vatten och Avfall
Måttjänstavtal Kollektivmätning EL	Infometric
Övervakning Parkering Gård	Aimo Park

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 581 146	4 895 986
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 259 414	3 241 669
Finansiella intäkter	5 101	486
Ökning av kortfristiga skulder	8 243	37 996
	3 272 757	3 280 151
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 218 800	2 331 928
Finansiella kostnader	152 266	178 823
Ökning av materiella anläggningstillgångar	286 516	0
Ökning av kortfristiga fordringar	10 312	9 239
Minskning av långfristiga skulder	4 100 000	75 000
	6 767 894	2 594 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 086 009	5 581 146
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 495 137	685 161

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen planerat sju körsbärsträd, fyra vid slänten mot gatan där sopskåpen står, de två rönnarna utanför port 91 & 93 ersattes samt ett dött träd togs bort vid uteplatsen och ersattes med ett nytt. De gamla fläktarna från 50-talet på vindarna har bytts ut till nya moderna och energisnåla fläktar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	730	725
Hyror/m ² hyresrättsyta	231	227	300	291
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 430	5 593	5 614	5 614
Elkostnad/m ² totalyta	109	121	68	61
Värmekostnad/m ² totalyta	67	69	110	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	34	28	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	42	50	46
Soliditet (%)	76	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-427	-584	-443	-1 607
Nettoomsättning (tkr)	3 257	3 232	3 173	3 111

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 723 m² bostäder och 507 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	31 683 412	0	0	31 683 412
Upplåtelseavgifter	23 749 682	0	0	23 749 682
Fond för yttre underhåll	4 955 471	367 000	-49 705	4 638 176
S:a bundet eget kapital	60 388 565	367 000	-49 705	60 071 270
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 235 273	-367 000	-534 743	-7 333 530
Årets resultat	-427 159	-427 159	584 448	-584 448
S:a ansamlad förlust	-8 662 431	-794 159	49 705	-7 917 978
S:a eget kapital	51 726 133	-427 159	0	52 153 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-427 159
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 868 273
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-367 000
summa balanserat resultat	-8 662 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 662 432
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 257 381	3 232 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 033	9 515
Summa rörelseintäkter		3 259 414	3 241 669
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 896 533	-2 045 209
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 904	-189 001
Personalkostnader	Not 6	-98 363	-97 718
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 320 607	-1 315 851
Summa rörelsekostnader		-3 539 408	-3 647 779
RÖRELSERESULTAT		-279 994	-406 111
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 101	486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 266	-178 823
Summa finansiella poster		-147 165	-178 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-427 159	-584 448
ÅRETS RESULTAT		-427 159	-584 448

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	65 731 698	66 748 025
Inventarier	Not 9	74 068	91 832
Summa materiella anläggningstillgångar		65 805 765	66 839 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 805 765	66 839 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 315	4 625
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 972 187	5 471 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 053	51 756
Summa kortfristiga fordringar		2 046 555	5 527 716
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		116 050	119 714
Summa kassa och bank		116 050	119 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 162 604	5 647 429
SUMMA TILLGÅNGAR		67 968 370	72 487 286

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 433 094	55 433 094
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 955 471	4 638 176
Summa bundet eget kapital		60 388 565	60 071 270
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 235 273	-7 333 530
Årets resultat		-427 159	-584 448
Summa ansamlad förlust		-8 662 431	-7 917 978
SUMMA EGET KAPITAL		51 726 133	52 153 292
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 525 000	9 025 000
Summa långfristiga skulder		15 525 000	9 025 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	100 000	10 700 000
Leverantörsskulder		146 759	131 901
Skatteskulder		13 178	11 515
Övriga skulder		13 650	21 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	443 650	444 183
Summa kortfristiga skulder		717 237	11 308 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 968 370	72 487 286

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund K3	40 år	40 år
Stamledningar	40 år	40 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	20 år	10-20 år
Fönster	30 år	30 år
Värmeanläggning	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 620 522	2 620 522
Hyror bostäder	28 620	28 620
Hyror lokaler momspliktiga	119 994	117 157
Hyror lokaler	15 600	15 600
Hyror parkering	30 600	31 200
Hyror garage	111 900	111 325
Hyror förråd	50 820	50 820
Bredbandsintäkter	89 609	89 496
Elintäkter moms	164 340	153 230
Överlåtelse/pantsättning	14 490	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 868	14 174
Öresutjämning	19	9
	3 257 381	3 232 154

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	2 033	9 515
		2 033	9 515
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 544	63 003
	Fastighetsskötsel beställning	8 039	7 674
	Fastighetsskötsel gård beställning	145 397	31 289
	Snöröjning/sandning	60 708	55 985
	Städning entreprenad	48 589	47 272
	Städning enligt beställning	0	2 630
	Myndighetstillsyn	7 300	19 499
	Gemensamma utrymmen	139	10 202
	Sophantering	5 498	0
	Gård	0	4 391
	Serviceavtal	5 424	5 303
	Förbrukningsmateriel	733	2 971
	Fordon	511	0
		347 883	250 219
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	51 706
	Tvättstuga	8 244	27 580
	Entré/trapphus	2 084	12 675
	Lås	2 203	6 595
	VVS	10 283	8 437
	Värmeanläggning/undercentral	4 332	7 551
	Elinstallationer	5 306	27 015
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 841	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 451	0
	Övrigt	0	43 138
		41 744	184 696
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	11 250
	Elinstallationer	0	38 455
		0	49 705
	Taxebundna kostnader		
	El	459 634	510 829
	Värme	285 250	290 547
	Vatten	136 441	145 130
	Sophämtning/renhållning	122 472	109 676
	Grovsopor	5 498	3 490
		1 009 294	1 059 672
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 885	40 855
	Självrisk	0	13 760
	Tomträttsavgäld	217 800	217 800
	Kabel-TV	353	104 116
	Bredband	104 630	0
		366 668	376 531
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	130 944	124 386
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 896 533	2 045 209

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 435	0
	Medlemsinformation	1 613	5 161
	Tele- och datakommunikation	1 908	791
	Juridiska åtgärder	15 966	0
	Inkassering avgift/hyra	504	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 208	34 298
	Föreningskostnader	10 367	450
	Fritids- och trivselkostnader	7 424	544
	Förvaltningsarvode	90 835	88 857
	Förvaltningsarvoden övriga	0	619
	Administration	28 198	7 549
	Korttidsinventarier	0	11 975
	Konsultarvode	32 635	33 070
	Tidningar facklitteratur	687	687
	Föreningsavgifter	5 127	5 000
		223 904	189 001
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 898	77 000
	Sociala kostnader	21 465	20 718
		98 363	97 718
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	733 513	733 532
	Fönster/dörrar och portar K3	77 396	77 396
	Stamledningar VA K3	414 012	414 012
	Förbättringar	77 922	73 147
	Inventarier	17 764	17 764
		1 320 607	1 315 851

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 590 944	75 590 944
	Nyanskaffningar	286 516	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 877 460	75 590 944
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 842 919	-7 544 832
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 302 843	-1 298 087
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 145 762	-8 842 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 731 698	66 748 025
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 406 000	21 406 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 945 000	38 032 000
	Taxeringsvärde mark	40 124 000	39 216 000
		85 069 000	77 248 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	75 000 000
	Lokaler	3 069 000	2 248 000
		85 069 000	77 248 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	407 817	407 817
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	407 817	407 817
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-315 985	-298 221
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 764	-17 764
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-333 749	-315 985
	Redovisat restvärde vid årets slut	74 068	91 832
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 227	9 902
	Klientmedel hos SBC	915 329	4 410 980
	Räntekonto hos SBC	1 054 631	1 050 453
		1 972 187	5 471 335

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	15 074	13 736
	Elintäkter	36 979	38 020
		52 053	51 756

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 638 176	4 293 153
	Reservering enligt stadgar	367 000	366 720
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-49 705	-21 697
	Vid årets slut	4 955 471	4 638 176

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,050 %	6 600 000	6 600 000	2025-01-22
	Nordea	0,700 %	6 425 000	6 525 000	2024-01-17
	Nordea	0,900 %	0	6 600 000	2024-01-17
	Nordea	1,400 %	2 600 000	0	
	Summa skulder till kreditinstitut		15 625 000	19 725 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-10 700 000	
			15 525 000	9 025 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 125 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 451 500	31 451 500

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	78 751	101 321
Värme	27 057	31 765
Vatten	25 284	20 978
Arvoden	0	7 940
Sociala avgifter	0	2 495
Ränta	22 790	23 631
Avgifter och hyror	281 281	256 053
Sophämtning	8 487	0
	443 650	444 183

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar för att göra om två lokaler och ett garage till lägenheter i närtid. Detta för att kunna göra eventuella amorteringar, energieffektivisera fastigheten (tex solceller på tak mm).

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Nils Westberg Ahlmark
Ordförande

Erik Lokrantz
Ledamot

Annica Nordered
Ledamot

Thomas Årebrand
Ledamot

Märit Erika Josefina Wallander
Ledamot

Fredrik Wallander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Damhatten 1
Org.nr. 769610-2883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Damhatten 1 för år 2022.

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 2022 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Damhatten 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023 enligt digital signering

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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