



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Damhatten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 Johan Westberg Ahlmark	Ordförande
Tamara Green	Ledamot
Maud Annica Nordered	Ledamot
Emilia Maria Angelica Tsanos	Ledamot
Carl Fredrik Willy Robert Wagner	Ledamot
Arne Anders Thomas Årebrand	Ledamot

Linda Lenore Bremberg	Suppleant
Emilie Sandra Annelie Johansson	Suppleant
Alexander Viking Södergren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Annika Andersson
Annika Bendes

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

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

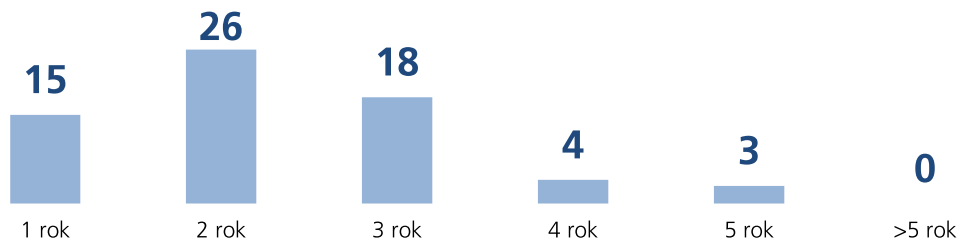
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 230 m², varav 3 723 m² utgör lägenhetsyta 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	Yta	Löptid
Cykelförsäljning och reparationer	120 m ²	2022-05-31
Lagerlokal	85 m ²	2021-10-01
Cykelförsäljning och reparationer	50 m ²	2022-05-31
Ateljé	15 m ²	2020-12-01

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal "Hörnlokalen 95an"

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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

Planerat underhåll	År
Byte av fläktar på vinden	2021
Byte av tak	2021-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Grovsopor	Ragnsells
Fastighetskötsel	Energibevakning
Snöröjning	Energibevakning
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Trapphusstädning	Amadeus Städ
Vatten	Stockholm Vatten
EL	Fortum/Ellevio
Värme	Fortum Markets AB
Kabel Tv/Bredband	Com Hem AB
Matavfallssortering	Stockholm Vatten och Avfall
Mättjänst avtal Kollektivmätning EL	Infometric
Övervakning Parkering Gård	Q-Park

Övrig information

Föreningen har kollektivmätning EI, vilket innebär att föreningen är en enda stor kund gentemot Fortum/Ellevio. Medlemmar kan inte teckna egna avtal. Kostnad för elförbrukning sker kvartalsvis och syns på avgiftsavin som SBC skickar ut.

Föreningen har även bredbandsavtal med Comhem. Kostnad 113kr/månad som syns på avgiftsavin som SBC skickar ut.

Föreningslokal finns på baksidan av port 95, som går att låna utan kostnad för medlemmar.

Cykelrum/grovsoprum finns till vänster om portalen, gröna sopskåp för hushållssopor finns längs med trottoaren. Lucka nr är endast till för matavfallssortering.

Tvättstuga/torkrum/rum med torkskåp går att nå via port 95 eller 97, bottenvåning.

Föreningen har en facebook sida: Brf Damhatten 1

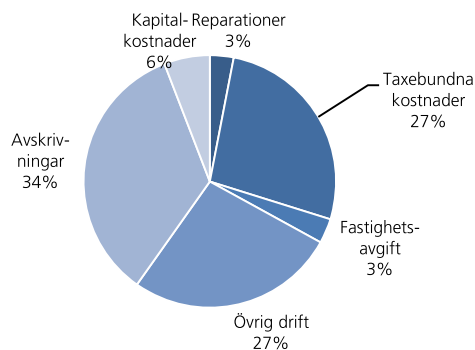
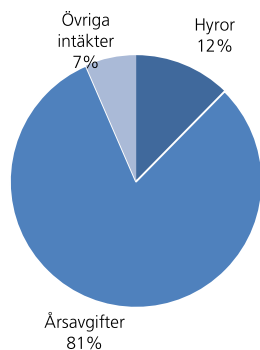
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och det finns ingen anledning till att höja avgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 975 096	2 483 254
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 176 354	3 111 656
Finansiella intäkter	45	28
Minskning kortfristiga fordringar	0	72 443
Medlemsinsatser	3 110 000	5 150 000
	6 286 399	8 334 127
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 174 253	3 354 769
Finansiella kostnader	210 312	192 829
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 979 225	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 703	0
Minskning av kortfristiga skulder	15	294 688
	8 365 508	3 842 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 895 986	6 975 096
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 079 110	4 491 841

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under kvartal 1 2020 inleddes två (2) stora projekt i föreningen, yttre fönsterrenovering (ytterbågen) samt installation av bergvärme.

Det blev en tid med fönsterskydd och buller från arbete med bergvärme. Ytterglas på ytterbågarna ersattes med energiglas samt omkittning och byte av rötskadade delar på ytterbågen. Även träpaneler på balkonger renoverades.

Bergvärmeprojektet väntas spara in ca 300-350 000kr/årigen baserat på 2017 års fjärrvärmefakturor. Bergvärmen är endast igång under årets dyraste månader, 1a november - 31a mars (då fjärrvärme är dyrare än bergvärme). Bergvärmen sköter endast uppvärmning, inte tappvatten. Övriga månader sköter fjärrvärme all uppvärmning samt tappvatten.

Kostnad för fönsterrenovering och bergvärme blev ca 5,5 miljoner kronor, pengar som föreningen hade i kassan. Inga nya lån togs.

Projektet avslutades i maj 2020.

Under sommaren och hösten har föreningen utfört underhållsarbete i form av målning ledstänger/svanhalsar och stuprörsanslutningar. Reparation av betongtrappor (utomhus) och sprickor i fasad. Ny belysning på gavlarna (port 85 och baksida port 99) sattes upp.

Föreningen har även ombildat en hyresrätt (3 rum och kök) till bostadsrätt som såldes i slutet av 2020, detta inbringade ca 3,2 miljoner kronor.

Det finns nu endast en (1) hyresrätt (1 rum och kök) kvar i föreningen.

Verksamhetsåret 2020 kommer avslutas med ca 4,5 miljoner kronor i kassan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 9 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	725	687	689
Hyror/m ² hyresrättsyta	300	291	307	702
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 614	5 614	5 614	8 809
Elkostnad/m ² totalyta	68	61	60	31
Värmekostnad/m ² totalyta	110	168	174	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	46	53	52
Soliditet (%)	72	71	69	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-443	-1 607	-1 528	-1 389
Nettoomsättning (tkr)	3 173	3 111	2 957	2 911

Ytavgifter 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	482 044	0	31 201 368
Upplåtelseavgifter	23 749 682	2 627 956	0	21 121 726
Fond för yttre underhåll	4 293 153	366 720	-925 499	4 851 932
S:a bundet eget kapital	59 726 247	3 476 720	-925 499	57 175 026
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 545 293	-366 720	-681 185	-5 497 388
Årets resultat	-443 214	-443 214	1 606 684	-1 606 683
S:a ansamlad förlust	-6 988 507	-809 934	925 499	-7 104 072
S:a eget kapital	52 737 740	2 666 786	0	50 070 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-443 214
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 178 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 720
summa balanserat resultat	-6 988 506

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

21 697
-6 966 809

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 173 253	3 111 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 100	480
Summa rörelseintäkter		3 176 354	3 111 656
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 856 902	-2 904 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 897	-354 562
Personalkostnader	Not 6	-96 454	-95 819
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 235 048	-1 170 769
Summa rörelsekostnader		-3 409 301	-4 525 538
RÖRELSERESULTAT		-232 947	-1 413 882
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 312	-192 829
Summa finansiella poster		-210 267	-192 801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-443 214	-1 606 683
ÅRETS RESULTAT		-443 214	-1 606 683

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	68 046 112	63 284 170
Inventarier	Not 9	109 596	127 360
Summa materiella anläggningstillgångar		68 155 708	63 411 530
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 155 708	63 411 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 743	3 791
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 775 161	6 847 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 462	51 274
Summa kortfristiga fordringar		4 829 366	6 902 823
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		123 664	127 614
Summa kassa och bank		123 664	127 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 953 030	7 030 437
SUMMA TILLGÅNGAR		73 108 738	70 441 967

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 433 094	52 323 094
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 293 153	4 851 932
Summa bundet eget kapital		59 726 247	57 175 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 545 293	-5 497 388
Årets resultat		-443 214	-1 606 683
Summa fritt eget kapital		-6 988 507	-7 104 072
SUMMA EGET KAPITAL		52 737 740	50 070 954
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 200 000	13 200 000
Summa långfristiga skulder		13 200 000	13 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 600 000	6 600 000
Leverantörsskulder		92 307	147 788
Skatteskulder		15 662	12 766
Övriga skulder		56 047	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	406 982	407 462
Summa kortfristiga skulder		570 998	7 171 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 108 738	70 441 967

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund K3	100år	100år
Stamledningar	40år	40år
Markinventarier	10år	10år
Inventarier	10-20år	10-20år
Fönster	30år	0
Värmeanläggning	50år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 576 361	2 555 886
Hyror bostäder	79 460	89 628
Hyror lokaler momspliktiga	116 878	117 425
Hyror lokaler	16 900	0
Hyror parkering	31 200	30 427
Hyror garage	97 175	82 800
Hyror förråd	50 820	47 620
Bredbandsintäkter	89 270	0
Hyesrabatt	-5 761	0
Elintäkter	0	152 557
Elintäkter moms	80 696	1 867
Avgift andrahandsuthyrning	40 255	32 938
Öresutjämning	-1	29
	3 173 253	3 111 176

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	3 100	480
		3 100	480
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 166	61 047
	Fastighetsskötsel beställning	12 966	6 671
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 099	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 805	22 217
	Snöröjning/sandning	24 277	68 928
	Städning entreprenad	43 977	45 422
	Städning enligt beställning	14 091	5 410
	OVK Obl. Ventilationskontroll	58 912	0
	Myndighetstillsyn	6 046	2 360
	Bevakning	0	9 826
	Gemensamma utrymmen	0	1 108
	Sophantering	4 016	0
	Gård	5 286	16 134
	Serviceavtal	5 186	5 102
	Förbrukningsmateriel	6 300	12 458
		285 127	256 682
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 499
	Hyseslägenheter	5 446	0
	Brf Lägenheter	0	30 625
	Lokaler	2 020	212
	Gemensamma utrymmen	0	10 272
	Tvättstuga	2 990	8 704
	Sophantering/återvinning	0	3 465
	Källare	645	0
	Entré/trapphus	10 656	17 033
	Lås	9 439	42 343
	VVS	12 431	11 634
	Värmeanläggning/undercentral	510	0
	Elinstallationer	0	12 824
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 498
	Fasad	47 031	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 026	3 588
		110 193	165 699
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	57 798
	Entré/trapphus	0	637 142
	Elinstallationer	21 697	0
	Tele-TV/kabel-TV/porttelefon	0	230 558
		21 697	925 499
	Taxebundna kostnader		
	El	286 462	258 148
	Värme	463 380	708 664
	Vatten	116 610	93 087
	Sophämtning/renhållning	98 062	71 947
		964 515	1 131 846

Övriga driftkostnader			
Försäkring		39 746	38 812
Tomträttsavgäld		217 800	217 800
Kabel-TV		103 888	57 208
Bredband		0	236
		361 434	314 056
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		113 936	110 608
TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 856 902	2 904 388
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kreditupplysning		0	306
Medlemsinformation		400	0
Juridiska åtgärder		4 255	0
Inkassering avgift/hyra		450	0
Hysesförluster		60	60
Revisionsarvode extern revisor		43 052	33 587
Föreningskostnader		8 854	2 000
Fritids- och trivselkostnader		385	85
Förvaltningsarvode		86 960	85 641
Administration		60 214	65 825
Korttidsinventarier		1 531	26 865
Konsultarvode		9 145	134 643
Tidningar facklitteratur		450	449
Föreningsavgifter		5 141	5 100
		220 897	354 562
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		75 000	75 000
Sociala kostnader		21 454	20 819
		96 454	95 819
<hr/>			
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
Stomme och grund K3		733 742	733 742
Fönster/dörrar och portar K3		45 148	0
Stamledningar VA K3		414 012	414 012
Förbättringar		24 382	0
Inventarier		17 764	23 016
		1 235 048	1 170 769

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 611 719	69 611 719
	Nyanskaffningar	5 979 225	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 590 944	69 611 719
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 327 548	-5 179 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 217 284	-1 147 753
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 544 832	-6 327 548
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 046 112	63 284 170
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 406 000	21 406 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 032 000	38 032 000
	Taxeringsvärde mark	39 216 000	39 216 000
		77 248 000	77 248 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
	Lokaler	2 248 000	2 248 000
		77 248 000	77 248 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	407 817	407 817
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	407 817	407 817
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-280 457	-257 441
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 764	-23 016
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-298 221	-280 457
	Redovisat restvärde vid årets slut	109 596	127 359
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 839	276
	Klientmedel hos SBC	4 772 322	6 847 482
		4 775 161	6 847 758

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	13 382	12 981
	Elintäkter	37 080	38 293
		50 462	51 274

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 851 932	4 997 854
	Reservering enligt stadgar	366 720	366 720
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-925 499	-512 642
	Vid årets slut	4 293 153	4 851 932

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,050 %	6 600 000	6 600 000	2025-01-22
	Nordea	0,900 %	6 600 000	6 600 000	2022-01-20
	Nordea	0,700 %	6 600 000	6 600 000	2021-01-20
	Summa skulder till kreditinstitut		19 800 000	19 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		6 600 000	-6 600 000	
			13 200 000	13 200 000	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 451 500	31 451 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	56 202	16 997
	Värme	23 055	94 923
	Arvoden	18 400	13 400
	Sociala avgifter	5 781	4 200
	Ränta	25 868	21 696
	Avgifter och hyror	277 675	256 246
		406 982	407 462

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 är planen att byta ut fläktarna på vinden samt ev även byta tak (allt detta enligt underhållsplanen) Styrelsen ser också över möjligheterna att omvandla en lokal till lägenhet.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 5 / 5 2021



Nils Johan Westberg Ahlmark
Ordförande



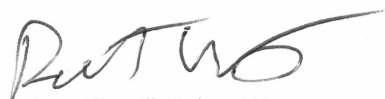
Tamara Green
Ledamot



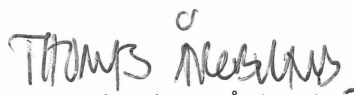
Maud Annica Nordered
Ledamot



Emilia Maria Angelica Tsanos
Ledamot



Carl Fredrik Willy Robert Wagner
Ledamot



Arne Anders Thomas Årebrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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. Risker 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. X

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 7 maj 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se