



BRF DAMMEN

Kallelse till årsstämma

och
årsredovisning
2017 - 2018

Torsdagen den 25 oktober 2018

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran”) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet, utan du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva över hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslaget insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Härmed kallas medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Dammen till ordinarie årsstämma

TID: **Torsdagen den 25 oktober 2018, klockan 19.00**

PLATS: **Föreningslokalen Bävern**

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av röstlängd.
8. Godkännande av dagordningen.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorernas berättelse.
11. Fastställande av balans- och resultaträkning.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om styrelsens behörighet som beslutande organ för ianspråktagande och reservering av yttre reparationsfondens medel
14. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
15. Fråga om arvoden till styrelse och internrevisor.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisor och suppleant.
18. Val av valberedning.
19. Val av representation i HSB.
20. Inkomna motioner
 1. Leksandlåda
 2. Solenergi
 3. Takuppdatering
21. Information beträffande takuppdatering, juni-juli 2018.
22. Stämmans avslutande

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Bandhagen i september 2018

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DAMMEN I STOCKHOLM
Styrelsen

Årsredovisning

2017-05-01 – 2018-04-30

HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm

Org nr 716417-8019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-05-01 – 2018-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till användning utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har i och med upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-26.

Föreningens fastighet, Bäverskinnet 4, bebyggdes 1983 av Familjebostäder (FB) och HSB finns i Stockholms kommun, söderort. På fastigheten, som innehas med tomträtt, finns 6 bostadshus innehållande 102 lägenheter och 3 lokaler. Nuvarande tomträttsperiod är 2015-01-01 -- 2022-12-31. Föreningen ingår i två samfälligheter; garage- och sopsugssamfälligheter.

Lägenhetsfördelning:

52 st	2 rum och kök		
21 st	3 rum och kök		
19 st	4 rum och kök		
10 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 041,5 kvm	Total lokalyta: 194,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 337 kronor per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 32 801 910 (32 834 599) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg som komplement till hemförsäkringen för alla medlemmar.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-10-12 bestått av:

Ordinarie	Stefan Carlsson Per Sahlstedt Anneli Samnerud Christer Ekström Vanja Skog Per-Arne Hällqvist	Ordförande Fastighets- och informationsansvarig Sekreterare Ekonomiansvarig Tvättstugeansvarig HSB-ledamot
Suppleanter	Ove Svanström Annicka Lundqvist Camilla Johansson	Hemsida Studie och fritid

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna *Stefan Carlsson* och *Christer Ekström* samt suppleanten *Camilla Johansson*.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Ulrika Kuhlin BoRevision AB	Föreningsvald revisor
-----------	--------------------------------	-----------------------

Valberedning	Sören Larsson Mats Pettersson	Sammanställande
--------------	----------------------------------	-----------------

Representanter

Ove Svanström har varit föreningens representant i HSB:s Söder om Söder distrikt.
Per Sahlstedt har varit styrelseledamot i Parkering i Snösätra samfällighet samt styrelsesuppleant i Sopsug i Rågsved samfällighet. Suppleant i garagesamfälligheten har varit Britt Skough.
Grannsamverkans ambassadörer har varit: Sören Larsson, Annicka Lundqvist, Stefan Carlsson, Ulla Johansson, Sofi Damm och Johan Rydergård. Sammanställande: Per Sahlstedt.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
En extra föreningsstämma skedde 2018-01-18 p.g.a. stadgeändring.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av ISS Facility Services AB t.o.m. 30 juni 2017 och därefter av RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har hanterats av styrelsen samt av en heltidsanställd fastighetsvärd. I dennes arbetsuppgifter ingår 55 % av arbetstiden till administrativa uppgifter.

Brf Dammen betalar alla föreningsmedlemmars årliga avgifter till HSB Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 20-årig underhållsplan för yttre underhåll som reviderades senast år 2014. Styrelsen arbetar efter denna plan och uppdaterar den kontinuerligt.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats i augusti 2008.

OVK-besiktning har skett 2017.

För närvarande finns inga aktuella pågående garantier.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 153 343 (153 821) kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 689 931 (214 312) kronor, vilket belastar den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Under året har stamspolning utförts med hetvatten och högtryck av föreningens samtliga avloppsrör, inkluderat även lägenheter. Det har också skett byte av huvudstam för avlopp i källaren av husen 24-27 (lofthusen). Vindarna på husen 28 och 29 har tilläggsisolerats. Dessutom har en lägenhet blivit rökskadad på grund av ett mindre brandtillbud.

Under det gångna året har föreningen amorterat extra och två av lånen har bundits om.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 132 medlemmar, avgående 13 och tillkommande 17, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 136 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och någon höjning av desamma är inte aktuell för närvarande. Genomsnittlig avgift per april 2018 uppgår till 735 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning av årsavgiften.

Föreningen har en föreningslokal och ett övernattningsrum med fyra bäddar samt en släpkärra för personbil vilka kan hyras av medlemmarna för eget bruk. Gemensamma städdagar arrangeras i mitten av april och mitten av oktober årligen. Samtliga ny tillträdde medlemmar erbjuds en introduktion där styrelsen berättar om Brf Dammens historik, arbetssätt m.m. Introduktionen tar ca 2-3 timmar. I föreningsavgiften ingår bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget samt TV-utbud via ComHem, omfattande ca 15 kanaler.



Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning(tkr)	5 790	5 920	6 102	5 584
Resultat efter finansiella poster(tkr)	283	1 484	1 623	573
Soliditet (%)	49,8	47,7	40,6	38,2
Kassalikviditet (%)	99,7	125,4	255,5	178,9
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	650	650	650	650
Saldo yttre reparationsfond(tkr)	7 053	6 617	6 026	5 893
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	735	735	773	773
Lån kr/kvm bostadsyta per balansdag	2 120	2 347	2 979	3 006

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	4 844 987	6 617 494	6 409 130	1 483 929	19 355 540
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		650 000	-650 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-214 312	214 312		
Balanseras i ny räkning			1 483 929	-1 483 929	
Årets resultat				282 778	282 778
Belopp vid årets utgång	4 844 987	7 053 182	7 457 371	282 778	19 638 318

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 457 371
årets vinst	282 778
	7 740 149

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	650 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-689 931
i ny räkning överföres	7 780 080
	7 740 149

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 790 216	5 920 276
Övriga rörelseintäkter		119 748	219 429
Summa rörelseintäkter		5 909 964	6 139 705
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 860 142	-2 758 376
Övriga externa kostnader	5	-337 800	-354 434
Personalkostnader	6	-693 264	-699 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 190	-482 190
Summa rörelsekostnader		-5 373 397	-4 294 368
Rörelseresultat		536 567	1 845 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 789	-362 793
Summa finansiella poster		-253 789	-361 408
Resultat efter finansiella poster		282 778	1 483 929
Resultat före skatt		282 778	1 483 929
Årets resultat		282 778	1 483 929



Balansräkning

Not

2018-04-30

2017-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	36 892 334	37 374 524
Maskiner och inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 892 334	37 374 524

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		36 892 834	37 375 024
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 950	42 666
Övriga fordringar	9	1 748 125	1 156 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	246 796	231 505
Summa kortfristiga fordringar		2 005 871	1 430 433

Kassa och bank

Kassa och bank		542 183	1 748 420
Summa kassa och bank		542 183	1 748 420

Summa omsättningstillgångar		2 548 054	3 178 853
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		39 440 888	40 553 877
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 844 987	4 844 987
Yttre reparationsfond		7 053 182	6 617 494
Summa bundet eget kapital		11 898 169	11 462 481
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 457 371	6 409 130
Årets resultat		282 778	1 483 929
Summa fritt eget kapital		7 740 149	7 893 059
Summa eget kapital		19 638 318	19 355 540
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	17 247 105	18 662 567
Summa långfristiga skulder		17 247 105	18 662 567
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	213 344	213 344
Leverantörsskulder		401 217	250 254
Skatteskulder		9 624	8 620
Övriga skulder	13	1 086 730	1 102 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	844 550	961 245
Summa kortfristiga skulder		2 555 465	2 535 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 440 888	40 553 877



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Föreningen tillämpar K2-regelverk som innebär en rak avskrivning. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

100 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Hysesintäkter	12 000	12 500
Årsavgifter bostäder	5 909 028	6 038 588
Avsättning inre reparationsfond	-130 812	-130 812
Gemensamhetslokal	18 250	18 600
Vidarefakturering	30 713	1 647
Övriga ersättningar	1 140	1 020
Försäkringsersättningar	24 416	0
Övriga intäkter	45 229	198 162
	5 909 964	6 139 705

Not 3 Underhållskostnader

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Löpande reparationer	153 343	153 821
Löpande reparationer att vidarefakturera	30 713	1 648
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	689 931	214 312
	873 987	369 781

Not 4 Driftkostnader

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Städning entreprenad	60 040	59 385
Obligatorisk ventilationskontroll	3 750	16 125
Besiktning hissar	10 576	9 399
Serviceavtal hissar	20 250	20 250
Besiktning övriga	0	2 250
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 485	11 065
Yttre skötsel / Snöröjning	11 293	11 620
Fastighetsel	289 916	264 773
Uppvärmning	705 533	731 120
Vatten	175 139	212 750
Sophämtning	21 494	21 344
Fastighetsförsäkring	75 005	72 585
Självrisk/reparation försäkringsskador	674 692	25 077
Tomträttsavgälder	363 400	363 400
Samfällighetsavgifter	179 117	174 419
Kabel-TV / Internet	248 091	258 903
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	136 374	134 130
	2 986 155	2 388 595

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-05-01	2016-05-01
	-2018-04-30	-2017-04-30
Administration, kontor och övrigt	63 440	78 950
Revisionsarvode	24 250	24 000
Förvaltningsarvode	120 536	118 691
Övriga externa tjänster/kostnader	88 310	61 970
Övriga förbrukningsinventarier/material	41 264	70 822
	337 800	354 433

Not 6 Personalkostnader

	2017-05-01	2016-05-01
	-2018-04-30	-2017-04-30
Styrelsearvode	100 000	100 000
Löner	422 341	408 422
Löner övriga	1 800	3 800
Bilersättningar skattefria	2 078	2 470
Sociala avgifter	139 111	162 340
Särskild löneskatt	4 387	4 233
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	20 744	15 219
Övriga personalkostnader	2 804	2 884
	693 265	699 368

Not 7 Byggnader och mark

	2018-04-30	2017-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	48 381 486	48 381 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 381 486	48 381 486
Ingående avskrivningar	-11 006 962	-10 524 772
Årets avskrivningar	-482 190	-482 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 489 152	-11 006 962
Utgående redovisat värde	36 892 334	37 374 524
Taxeringsvärden byggnader	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	102 000 000	102 000 000
Marken innehavs med tomträtt.		



Not 8 Maskiner och inventarier

	2018-04-30	2017-04-30
Ingående anskaffningsvärden	693 262	693 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 262	693 262
Ingående avskrivningar	-693 262	-693 262
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 262	-693 262
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2018-04-30	2017-04-30
Avräkning skattekonto	1 631	1 631
Andra kortfristiga fordringar	2 820	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 743 675	1 154 631
	1 748 126	1 156 262

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-04-30	2017-04-30
Förutbetalda försäkringspremier	53 229	48 390
Förutbetald kabel-TV	18 163	17 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 404	165 240
	246 796	231 505

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-04-30	Lånebelopp 2017-04-30
Stadshypotek AB	1,20	2019-09-30	4 313 702	8 719 676
Stadshypotek AB	1,20	2020-09-30	4 313 702	0
Stadshypotek AB	1,23	2021-03-30	2 000 000	3 277 910
Stadshypotek AB	1,15	2020-03-30	1 913 045	1 958 325
Stadshypotek AB	1,08	2018-09-30	4 920 000	4 920 000
			17 460 449	18 875 911

Kortfristig del av långfristig skuld	-213 344	-213 344
---	----------	----------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 393 729 kronor.

Av föreningens lån förfaller 4 920 000 kr till omförhandling under kommande räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2018-04-30	2017-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	43 418 000	43 418 000
	43 418 000	43 418 000
Övriga ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser	8 916	8 013
	8 916	8 013

Not 13 Övriga skulder

	2018-04-30	2017-04-30
Inre reparationsfond	1 055 543	1 041 674
Mervärdesskatt	11 802	42 360
Källskatter	6 725	7 749
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 644	10 525
Övriga kortfristiga skulder	7 016	0
	1 086 730	1 102 308

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-04-30	2017-04-30
Upplupna löner och arvoden	100 000	100 000
Upplupna semesterlöner	40 786	42 277
Upplupna sociala avgifter	44 679	51 136
Upplupna räntekostnader	17 733	26 548
Förskottsbetalda hyror och avgifter	444 167	439 017
Upplupna driftskostnader	7 051	0
Upplupna vattenavgifter	69 107	49 869
Upplupna uppvärmningskostnader	47 872	56 809
Upplupna elavgifter	24 231	20 251
Upplupna renhållningsavgifter	9 675	9 550
Upplupna reparationer och underhållskostnader	15 000	124 788
Beräknat arvode för revision	24 250	41 000
	844 551	961 245

Stockholm den 14/6-18



Stefan Carlsson



Per Sahlstedt



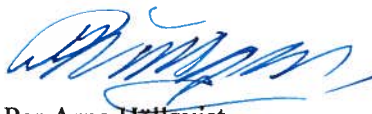
Christer Ekström



Vanja Skog

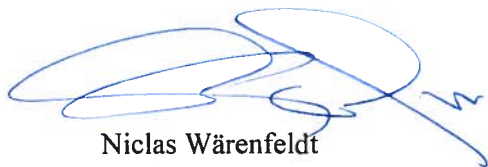


Annelie Samnerud

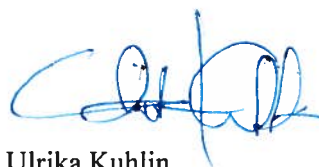


Per Arne Hallqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2018-06-18



Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision AB



Ulrika Kuhlén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammen i Stockholm, org.nr. 716417-8019

-Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammen i Stockholm för år 2017-05-01 –2018-04-30.

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 30 april 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 inhämtats 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 HSB Brf Dammen i Stockholm för år 2017-05-01 – 2018-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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:

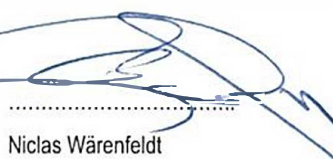
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Stockholm den 18 juni 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulrika Kuhlin
Av föreningen vald revisor

Motion 1

Motion 1 - Leksandlåda

(Till stämman oktober 2018)

Ställd av Iosif Marius

MOTION till föreningen

Hej!

Eftersom vi kan inte använda sandlådan som ligger på lekplatsen i föreningens trädgården, på grund att där kommer några hundar eller katter och bajsar, jag undrar om vi kan inte byta sand och lägga en "kattnät grovmaskigt"?

Om det skulle inte fungera heller i framtiden, efter några diskussioner som jag hade med grannarna vi skulle tänka på att göra nånting annat där. Till exempel en plats "som inte lockar uppmärksamhet hos katter eller hundar" 😊

Hoppas att vi kan lösa detta och alla ska vara nöjda, barnen och djur tillsammans!

Mvh Iosif Marius 170

En super trevlig tid för alla!

Styrelsens svar till motion nr. 1

Den 20, e april 2012 beställdes arbete avseende upprustning av brf Dammens anlaggda lekplatser. Omfattande samtliga ytor där det tidigare fanns sand som lekunderlag. Önskemålet från medlemmar var att minimera ytor med sand på grund av förorenande katter med mera. Sand ersattes med platsgjuten fallskyddsmatta modell Sureplay. Undantaget en mindre yta som fick vara kvar som sandlåda. Sandlådan försågs med ett nät som skulle läggas över sandlådan när inga barn var närvarande och lekte. Barnens föräldrar åtog sig uppdraget med nättäckning vid behov. Detta fungerade bra några veckor men sedan kom nätet att allt oftare hamna på sidan och så småningom slets nätet bort och försvann.

Styrelsen ger inget förslag beträffande sandlådeskydd med mera utan överlåter beslutet till stämman.

Motion 2

Motion 2 - Solceller

(Till stämman oktober 2018)

Förslag till renskriven text, original bifogas

Ställd av Lennart Gentin

I samband med att miljöprogram och åtgärder för att också spara el blivit fokuserade föreslår jag följande.

Vi bör noga titta möjligheterna att installera solceller på våra tak föreningen. Som alla känner till blir det allt vanligare med solceller idag i hyreshus och även villor och större anläggningar. Tekniken med solceller har utvecklats och det finns mycket pengar att spara genom att täcka våra tak med solceller. Jag föreslår därför att beslut tas om att undersöka totala kostnaden för att lägga solceller för besparing av elkostnader. Det betyder att vi bör bilda en arbetsgrupp som kontaktar seriösa företag inom detta område, som räknar **XXXX** och lägger fram kostnadsförslag. Alla känner ju också till att det finns statsbidrag som man kan äska för denna installation. Om jag är rätt underrättad bör någon **XXXX** Kunna få en solcellsinstallation finansierad på en tidsperiod av 3-5 år.

Jag föreslår att den arbetsgrupp, som tillfrågas, skall komma dels från någon styrelsemedlem som från icke styrelsemedlemmar som har adekvat kunnsighet och intresse för uppgiften.

Med vänlig hälsning / Lennart Gentin

Styrelsens kommentar

Att installera solceller tycks vara av intresse för mindre fastigheter, exv. enskilda villor, jordbruksfastigheter ladugårdar, sommarstugor och liknande.

Idén med att undersöka möjligheterna till lägre energikostnad ser däremot styrelsen positivt på. Istället för att låsa in sig på enbart solenergi föreslår styrelsen att få mandat att undersöka vilken åtgärd som kan vara genomförbar inom Dammen för att långsiktigt få ner den egna kostnaden för energi.

Styrelsen föreslår att till nästa ordinarie stämma återkomma med förslag och budget för denna/dessa.

Som exempel på energiutgift hänvisas till årsredovisningen, not 4 – Fastighetsel 290 KKr; Uppvärmning 705 KKr.

Motion 2

ANKOM

2018-08-31

A.

Dammen Bostadsrättsförening
Snosabo, Bardhagen

Motionen

30/8-2018

2,

□ Samband med ett miljöprogram och
åtgärder för att också spara el blivit
fokusvärd föreläsning.

Vi bör nog titta på möjliga tekniker
att installera solceller på våra tak
föreningen. Som alla känner till blir det
allt vanligare med solceller idag i hyreshus
och även villor och större anläggningar.

Tekniken med solceller har utvecklats och
det finns mycket pengar att spara genom att
täcka våra tak med solceller.

Idag föreslår därför att beslut tas om
att undersöka totala kostnader för att
lägga solceller för besparing av elkostnader.

Det betyder att vi bör bilda en arbets-
grupp, som kontaktar seriösa företag
inom detta område, som tar hand om
och lägger fram kostnadsförslag.

Alla känner ju också till att det finns statsbidrag
som man kan ansöka för denna installation.

Om jag är rätt underlättad bör man helt
kunnat få en solcellsinstallation finansierad

Motion 2

B.

på en tidspunkt av 3-5 år.

Jag förstår att den utels grupp, som
fullpögar, skall komma dels från någon styrelsemedlem
som från ~~icke styrelsemedlemmar~~, icke
styrelsemedlemmar, som har ordkvat kunnighet
och intresse för uppsiften.

Med vänlig hälsning

Lennart Gertin

Styrelsen tillhanda?

Var vänlig skicka rent miska
motioner. Tack för förhåll

Motion 3

Motion 3 - Upphandling taksäkerhet

(Till stämman oktober 2018)

Förslag till renskriven text, original bifogas

Ställd av Lennart Gentin

Jag har uppmärksammat att i samband med rengöring av vår förenings tak tar, skedde informationen till våra medlemmar mycket snabbt.

Samma vecka som vi fick vetskap om avtalet satte några arbetare igång med arbetet och det knapphändiga meddelandet till oss sade att utbyte av taktegel och renspolning skulle ske. Man borde också täcka balkongerna för att skydda mot nedsmutsning. Jag noterar att vi knappast såg någon taktegelbyte alls. Någon enstaka taktegel låg i trappuppgången mellan lamellhusen (nr. 82-84). Det var ~~XXX~~ och spridning skedde av få jobbare.

Hur kunde detta arbete kosta över 600.000 kronor.

Jag begär i första hand en total redovisning av ut ~~XXXXXX~~ sker till oss medlemmar och att det sker vid årsstämman i oktober.

Då kostnaden för detta arbete var mycket högt anser jag att styrelsen i god tid borde ha informerat våra medlemmar och kallat till extra föreningsmöte för att delge oss underlag till detta arbetsbehov. Vi borde först ha fått veta hur upphandlingen gått till och hur det protokollförts gällande tillfrågade entreprenörer.

Som jämförelse kan vi till exempel se hur våran granne, Ikano, utförde en komplett takrenovering i våras och vad den kostade.

I samband med denna begäran vill jag också meddela att takspolningen skadade vissa cementväggar där små hål uppstod vid balkongväggar och även på utsidan av balkonger. Så skedde till exempel på min balkong vilket jag talade om för "Pelle".

Då arbetet från information till igångsättning skedde "från dag till handling" fanns det ingen möjlighet att begära att medlemmar skulle få någon framförhållning till att akta sina saker på balkongen särskilt se som bor i översta etagen.

Med vänlig hälsning / Lennart Gentin

Styrelsens kommentar till motion nr. 3

Styrelsen ser inte att Lennart Gentins motion om upphandling och genomförande av takuppdatering ligger inom gruppen "stämmomotioner".

En av styrelsens huvuduppgifter är att underhålla och sköta fastigheterna (byggnaderna).

Detta gör styrelsen på mandat från årsmötet och behöver inte fråga föreningen om lov, speciellt inte för åtgärder som ryms inom innevarande budget. Styrelsens arbete granskas av både extern och intern revisor, som rapporterar till årsmötet.

Styrelsen kommer därför att kortfattat redovisa upphandlingen i en informationspunkt näst sist på dagordningen.

Motion 3

ANKOM

A

2018-08-31

Dammen Roslocks vätsförsörjning
Sjöström, Rindögren

Motioner:

30/8 2018

1.

Jag har uppmärksammat, att i samband med rengöringar av vår förrings tar, skedde informationen till våra medlemmar mycket snabbt.

Samma vecka som vi fick vetenskap om aulet skulle några arbetare igång med arbetet. Det skett knapphändig meddelandet till oss både att utbyta av taktegel o renspolning skulle ske.

Man borde också förklara balkongerna för att skydda mot redspolning.

Jag noterar att vi knappast sig någon taktegelbyte alls. Några enskilda taktegel låg, knappgångar mellan lamellhusen (m 82-84). Det var ändå och spolning skedde av följande.

Fler kunde detta arbete kosta över 600.000 kronor.

Jag begär i första hand att en total redovisning av utgifter ska till oss medlemmar, och att det sker vid vår årsstämma i oktober.

På kostnaderna för detta arbete var mycket högt anser jag att styrelsen i god tid borde ha informerat våra medlemmar medlemmen och kareat

Motion 3

B

till extra föreningsmöte för att delge oss
underlag till detta arbets-behov,

Vi borde i första hand ha fått veta
hur upphandlingen gått till och hur det
protokollförts gällande tulprosedur
enbrenörer,

Sammanförelse kan vi tilläta se hur
vår närmaste grannar, Ikaros, utförde en
komplett takrenovering våras. Och vad den
kostade

Samband med denna besögar vi 108 också
meddela att takspolningen skadade vissa
cementväggar, där små hål uppstod vid balkong
väggar och även på utridan balkonger.
Så skadade till exempel min balkong vilket jag
tidigare talade om för "Pelle",

Då arbetet från information till isängsättning
skedde "från dag till handling" fanns det
ingen möjlighet att begära att medlemmar,
skulle få någon påminnelse till att
akta sina saker på balkonger, särskilt
de som bor i översta etagen,

Med vänlig hälsning

Armin Geller

Rauschstrasse 34, 12463 Berlin

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda mm.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel, samt föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier etc. På skuldsidan redovisas föreningens kortfristiga skulder, t ex leverantörsskulder. Där redovisas också långfristiga skulder som lån på fastigheter.

Skillnaden mellan tillgångarna och skulderna är eget kapital som också innefattar årets resultat.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas likvida medel och kortfristiga placeringar.

Likvida medel: Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, t ex HSB's allkonto.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för stadigvarande bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av förenings hus.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet.

Värdeminskning fastighet: Kontot redovisar den totala (under årens lopp) avskrivningen av värdet på föreningens fastighet på grund av ålder och förslitning.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

