



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Damhatten 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Damhatten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2047.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Anders Owe Eklund	Ledamot
Emilie Sandra Annelie Johansson	Ledamot
Maud Annica Nordered	Ledamot
Carl Fredrik Willy Robert Wagner	Ledamot
Nils Johan Westberg Ahlmark	Ledamot
Arne Anders Thomas Årebrand	Ledamot

Kristian Hugo Söderberg	Suppleant
Mathias Peter Åhlberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

### Valberedning

Emil Lundblad  
Annika Rosbring

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Damhatten 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

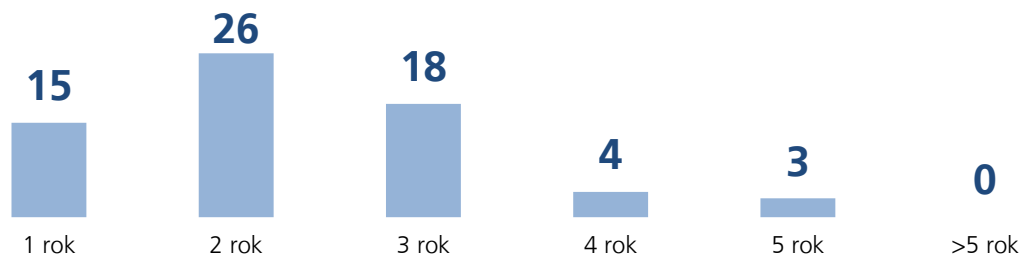
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 230 m<sup>2</sup>, varav 3 723 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 507 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cykelförsäljning och reparationer	120 m <sup>2</sup>	2022-05-31
Lagerlokal	85 m <sup>2</sup>	2021-10-01
Cykelförsäljning och reparationer	50 m <sup>2</sup>	2022-05-31

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal "Hörnlokalen 95an"  
Blivande Övernattningsrum "Lokal i pannrum"

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering/byggnation tvättstuga	2018	Avslutat
Stambyte	2016 - 2017	Avslutat
Byggnation lägenheter	2013 - 2017	Avslutat
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Byte av fläktar på vinden	2019	
Renovering portar	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

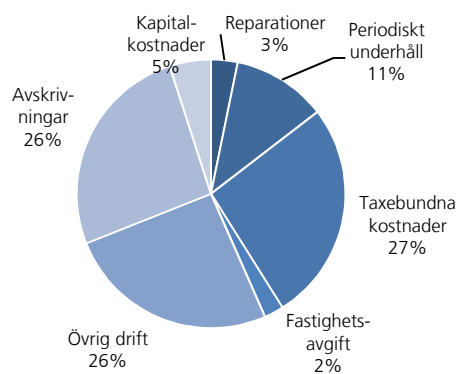
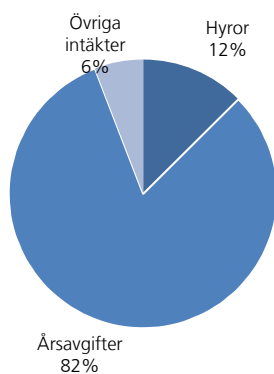
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Grovsopor	Ragnsells
Fastighetskötsel	Energibevakning
Snöröjning	Energibevakning
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Trapphusstädning	Amadeus Städ
Vatten	Stockholm Vatten
EL	Fortum/Ellevio
Värme	Fortum Markets AB
Kabel Tv/Bredband	Com Hem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

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 664 867</b>	<b>2 292 850</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 970 539	2 911 871
Finansiella intäkter	51	219
Minskning kortfristiga fordringar	92 618	44 380
Medlemsinsatser	9 550 000	1 895 000
Ökning av långfristiga skulder	0	3 425 000
	<b>12 613 208</b>	<b>8 276 470</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 104 658	3 055 863
Finansiella kostnader	222 974	219 241
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 575 141
Minskning av långfristiga skulder	10 000 250	0
Minskning av kortfristiga skulder	466 938	1 054 208
	<b>13 794 820</b>	<b>6 904 453</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 483 254</b>	<b>3 664 867</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 181 612</b>	<b>1 372 017</b>

\*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 1 337 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

År 2018 blev även det ett intensivt år med flera ombyggnationer sedan stambytet år 2016. Tre lokaler renoverades under året och försäljningen av 2 lokaler kommer bokföras under år 2018 och en försäljning kommer bokföras år 2019. Utöver det har tvättstugan byggts om och fler maskiner har köpts in. Likaså har fastigheten rustats upp, år 2018 med förbättrad gårdsbelysning och förbättrat brandskydd. Detta har medfört att driftkostnaden år 2018 har grovt överskridit budgeten, vilket medför att årets resultat blev minus 1,4 MKr. Intäkten av lokalförsäljningarna kommer användas för att amortera av föreningens lån under 2019. Föreningens räntekostnad är idag endast 5% av den totala kostnaden, vilket medför att föreningen inte kommer att påverkas nämnvärt om räntan stiger framöver. Kostnader för fjärrvärme och andra taxebundna kostnader ligger stabilt på cirka 25% av totala kostnaderna. Likaså är avskrivningen av fastigheten på cirka 25%. En underhållsplan togs fram under året och där fastighetens kommande upprustningar finns planerade.

Inget behov finns av att höja eller förändra medlemmarnas månatliga avgift.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Nyupplåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	687	689	692	625
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	307	702	614	628
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 614	8 809	7 852	3 657
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	31	22	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	174	176	194	177
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	26	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	53	52	95	58
Soliditet (%)	69	55	57	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 528	-1 389	-553	-85
Nettoomsättning (tkr)	2 957	2 911	2 949	2 993

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 723 m<sup>2</sup> bostäder och 507 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 902 950	1 565 657	0	25 337 293
Upplåtelseavgifter	20 270 144	7 984 343	0	12 285 801
Fond för yttre underhåll	4 997 854	366 720	-839 517	5 470 651
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 170 948</b>	<b>9 916 720</b>	<b>-839 517</b>	<b>43 093 745</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 115 496	-366 720	-549 215	-3 199 561
Årets resultat	-1 527 814	-1 527 814	1 388 732	-1 388 732
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 643 310</b>	<b>-1 894 534</b>	<b>839 517</b>	<b>-4 588 293</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>46 527 637</b>	<b>8 022 186</b>	<b>0</b>	<b>38 505 451</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 527 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 748 776
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 720
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 643 310</b>

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

512 642
<b>-5 130 668</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 956 915	2 910 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 623	1 352
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 970 539</b>	<b>2 911 871</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 581 480	-2 632 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 120	-327 621
Personalkostnader	Not 6	-97 059	-96 068
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 771	-1 025 718
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 275 429</b>	<b>-4 081 581</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 304 891</b>	<b>-1 169 710</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 974	-219 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-222 923</b>	<b>-219 022</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 527 814</b>	<b>-1 388 732</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 527 814</b>	<b>-1 388 732</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 64 431 924	65 579 677
Inventarier	Not 9 150 375	173 393
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>64 582 299</b>	<b>65 753 070</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>64 582 299</b>	<b>65 753 070</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 743	30 462
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 424 317	3 703 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 50 122	15 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 478 182</b>	<b>3 749 335</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	132 857	135 934
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>132 857</b>	<b>135 934</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 611 039</b>	<b>3 885 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 193 338</b>	<b>69 638 339</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 173 094	37 623 094
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 997 854	5 470 651
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 170 948</b>	<b>43 093 745</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 115 496	-3 199 561
Årets resultat		-1 527 814	-1 388 732
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 643 310</b>	<b>-4 588 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 527 637</b>	<b>38 505 451</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 200 000	19 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 200 000</b>	<b>19 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 600 000	10 000 250
Leverantörsskulder		298 931	476 844
Skatteskulder		119 262	203 232
Övriga skulder		45 183	258 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	402 324	393 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 465 700</b>	<b>11 332 888</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 193 338</b>	<b>69 638 339</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stomme och grund K3	100år	100 år
Stamledning	40år	40 år
Markinventarier	10år	10 år
Inventarier	10-20år	10-20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	2 424 158	2 330 621
Hyror bostäder	127 335	319 298
Hyror lokaler momspliktiga	90 975	179 917
Hyror parkering	28 800	26 822
Hyror garage	82 225	81 532
Hyror förråd	43 642	14 820
Hyresrabatt	0	-54 440
Elintäkter	142 140	0
Elintäkter moms	1 302	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 324	11 947
Öresutjämning	14	2
	<b>2 956 915</b>	<b>2 910 519</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringsersättning	370	0
Övriga intäkter	13 253	1 352
	<b>13 623</b>	<b>1 352</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 743	57 878
	Fastighetsskötsel beställning	22 037	17 956
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 616	37 003
	Snöröjning/sandning	60 531	46 826
	Städning entreprenad	65 559	66 514
	Städning enligt beställning	28 134	12 313
	Myndighetstillsyn	3 955	4 440
	Gemensamma utrymmen	0	5 255
	Garage	84	0
	Sophantering	734	0
	Gård	28 267	20 820
	Serviceavtal	4 974	2 870
	Förbrukningsmateriel	4 956	1 155
	Brandskydd	14 667	0
		<b>356 258</b>	<b>273 031</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	37 724	0
	Brf Lägenheter	12 975	0
	Tvättstuga	16 420	7 845
	Sophantering/återvinning	1 561	0
	Lås	12 217	6 297
	VVS	6 374	49 435
	Ventilation	0	6 785
	Elinstallationer	44 155	5 400
	Fönster	5 420	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 379	0
	Vattenskada	2 865	3 025
		<b>142 091</b>	<b>78 787</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	183 969	0
	Hyreslägenheter	9 941	0
	Tvättstuga	278 688	0
	Sophantering/återvinning	0	4 201
	Entré/trapphus	0	75 000
	Värmeanläggning	0	466 650
	Elinstallationer	6 850	259 828
	Fönster	33 194	0
	Garage/parkering	0	33 838
		<b>512 642</b>	<b>839 517</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	254 250	131 095
	Värme	736 572	743 775
	Vatten	109 942	104 803
	Sophämtning/renhållning	87 541	82 551
	Grovsopor	5 407	0
		<b>1 193 712</b>	<b>1 062 225</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 206	46 349
	Tomträttsavgäld	217 800	217 800
	Kabel-TV	13 125	11 347
	Bredband	118	0
		<b>272 249</b>	<b>275 496</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>104 528</b>	<b>103 120</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 581 480</b>	<b>2 632 174</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	386	370
	Juridiska åtgärder	37 609	67 395
	Inkassering avgift/hyra	0	13 843
	Hyresförluster	22 813	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 733	19 644
	Föreningskostnader	14 520	2 560
	Styrelseomkostnader	8 584	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 944	7 454
	Förvaltningsarvode	83 245	76 459
	Förvaltningsarvoden övriga	3 344	0
	Administration	60 325	32 819
	Konsultarvode	155 142	101 529
	Tidningar facklitteratur	449	0
	Föreningsavgifter	5 025	4 935
		<b>426 120</b>	<b>327 621</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 000	73 100
	Sociala kostnader	22 059	22 968
		<b>97 059</b>	<b>96 068</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Stomme och grund K3	733 742	692 809
	Stamledning VA K3	414 012	309 892
	Inventarier	23 018	23 018
		<b>1 170 771</b>	<b>1 025 718</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	69 611 719	51 135 583
	Nyanskaffningar	0	18 476 136
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 611 719</b>	<b>69 611 719</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 032 042	-3 029 341
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 147 753	-1 002 701
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 179 795</b>	<b>-4 032 042</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>64 431 924</b>	<b>65 579 677</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 406 000	21 406 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 045 000	29 045 000
	Taxeringsvärde mark	19 851 000	19 851 000
		<b>48 896 000</b>	<b>48 896 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 000 000	47 000 000
	Lokaler	1 896 000	1 896 000
		<b>48 896 000</b>	<b>48 896 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	407 817	407 817
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>407 817</b>	<b>407 817</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-234 424	-211 406
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 018	-23 018
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-257 442</b>	<b>-234 424</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>150 375</b>	<b>173 393</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	73 200	100 588
	Momsavräkning	0	142
	Klientmedel hos SBC	2 351 117	3 528 933
	Fordringar	0	73 704
		<b>2 424 317</b>	<b>3 703 367</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring		12 850	15 506
	Elintäkter		37 272	0
			<b>50 122</b>	<b>15 506</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		5 470 651	5 138 365
	Reservering enligt stadgar		366 720	366 720
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-839 517	-34 434
	<b>Vid årets slut</b>		<b>4 997 854</b>	<b>5 470 651</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
	Nordea	0,700 %	6 600 000	6 600 000	2019-02-13
	Nordea	0,950 %	6 600 000	6 600 000	2020-02-12
	Nordea	1,250 %	6 600 000	6 600 000	2021-02-10
	Nordea	1,120 %	0	3 000 250	Löst
	Nordea	0,680 %	0	7 000 000	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 800 000</b>	<b>29 800 250</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 600 000	-10 000 250	
			<b>13 200 000</b>	<b>19 800 000</b>	

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

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 451 500	31 451 500

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 831
	El	26 167	22 284
	Värme	99 744	113 093
	Arvoden	5 000	0
	Sociala avgifter	1 571	0
	Ränta	20 203	27 349
	Avgifter och hyror	249 640	220 102
	Snöröjning	0	6 305
		<b>402 324</b>	<b>393 964</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

År 2019 kommer föreningen att fortsätta att rusta upp fastigheten med bland annat renoveringar av alla ytterportar, renovering av föreningslokalen och skapandet av en liten övernattningslägenhet (invid gamla pannrummet). Detta medför att driftkostnaden även år 2019 kommer överskrida ett normalt år i balans. Fläktarna på vinden byts ut 2019.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SPÅNGA den 24 / 5 2019



Anders Owe Eklund  
*Ledamot*



Emilie Sandra Annelie Johansson  
*Ledamot*



Maud Annica Nordered  
*Ledamot*



Carl Fredrik Willy Robert Wagner  
*Ledamot*



Nils Johan Westberg Ahlmark  
*Ledamot*



Arne Anders Thomas Årebrand  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2019  
BDO Mälardalen AB



Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Damhatten 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Damhatten 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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 28 maj 2019

BDO Mälardalen AB



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 498 000	2 424 158	2 381 400
Hyror bostäder	65 000	127 335	258 400
Hyror lokaler momspliktiga	125 000	90 975	94 800
Hyror parkering	29 000	28 800	28 800
Hyror garage	76 000	82 225	82 800
Hyror förråd	30 000	43 642	20 800
Elintäkter	0	142 140	0
Elintäkter moms	0	1 302	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	16 324	4 500
Öresutjämning	0	14	0
Försäkringsersättning	0	370	0
Övriga intäkter	0	13 253	0
	<b>2 823 000</b>	<b>2 970 539</b>	<b>2 871 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 000	-81 743	-59 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-22 037	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-13 000	-40 616	-40 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-60 531	-50 000
Städning entreprenad	-46 000	-65 559	-68 000
Städning enligt beställning	-5 000	-28 134	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-65 000	0	0
Myndighetstillsyn	-5 000	-3 955	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-5 500
Garage	-1 000	-84	0
Sophantering	0	-734	0
Gård	-7 000	-28 267	-10 000
Serviceavtal	-3 000	-4 974	-2 900
Förbrukningsmateriel	-7 000	-4 956	-5 000
Brandskydd	0	-14 667	0
	<b>-281 000</b>	<b>-356 258</b>	<b>-255 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-43 000	-37 724	-75 000
Brf Lägenheter	0	-12 975	0
Tvättstuga	0	-16 420	0
Sophantering/återvinning	0	-1 561	0
Lås	0	-12 217	0
VVS	0	-6 374	0
Elinstallationer	0	-44 155	0
Fönster	0	-5 420	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 379	0
Vattenskada	0	-2 865	0
	<b>-43 000</b>	<b>-142 091</b>	<b>-75 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-700 000	-183 969	0
Hyseslägenheter	0	-9 941	0
Tvättstuga	0	-278 688	0
Elinstallationer	0	-6 850	0
Fönster	0	-33 194	0
	<b>-700 000</b>	<b>-512 642</b>	<b>0</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-137 000	-254 250	-90 000
Värme	-775 000	-736 572	-750 000
Vatten	-105 000	-109 942	-107 000
Sophämtning/renhållning	-86 000	-87 541	-87 000
Grovsopor	0	-5 407	0
	<b>-1 103 000</b>	<b>-1 193 712</b>	<b>-1 034 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-49 000	-41 206	-48 800
Tomträttsavgäld	-218 000	-217 800	-217 800
Kabel-TV	-12 000	-13 125	-11 100
Bredband	0	-118	0
	<b>-279 000</b>	<b>-272 249</b>	<b>-277 700</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-106 000	-104 528	-105 600
	<b>-106 000</b>	<b>-104 528</b>	<b>-105 600</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-386	-400
Juridiska åtgärder	0	-37 609	0
Hysesförluster	0	-22 813	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-32 733	-28 000
Föreningskostnader	-3 000	-14 520	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-8 584	0
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-1 944	-5 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-83 245	-78 600
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 344	0
Administration	-30 000	-60 325	-32 000
Konsultarvode	0	-155 142	0
Tidningar facklitteratur	0	-449	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 025	-5 000
	<b>-150 000</b>	<b>-426 120</b>	<b>-151 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-23 600	-22 059	-37 700
	<b>-98 600</b>	<b>-97 059</b>	<b>-157 700</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-734 000	-733 742	-684 600
Stamledning VA K3	-415 000	-414 012	-413 100
Inventarier	-24 000	-23 018	-23 000
	<b>-1 173 000</b>	<b>-1 170 771</b>	<b>-1 120 700</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 933 600</b>	<b>-4 275 429</b>	<b>-3 177 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 110 600</b>	<b>-1 304 891</b>	<b>-305 600</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	51	0
Låneräntor	-220 000	-222 948	-290 400
Räntekostnader skattekonto	0	-26	0
	<b>-220 000</b>	<b>-222 923</b>	<b>-290 400</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 330 600</b>	<b>-1 527 814</b>	<b>-596 000</b>