

**BRF Parkdammen**  
**Org nr 769618-6316**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Parkdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens tolfte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (199:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-02 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Johnsson	Ordförande	2020
Björn Svedheim	Sekreterare	2021
Henrik Dahlsson	Ledamot	2021
Agneta Landeskog	Ledamot	2021
Rolf Sundquist	Ledamot	2020
Richard Löfström	Suppleant	2020
Hans Olsson	Suppleant	2020
Jan Engström	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad genom Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige, filial av Protector ASA Norge.

#### Revisorer

Till revisor intill dess nästa ordinarie årsstämma hållits valdes Matz Ekman som ordinarie revisor och till revisorssuppleant revisionsföretaget BDO.

#### Valberedning

Till valberedning för tiden intill årsstämman 2020 valdes Britt-Marie Lilljeqvist, sammankallande, Anette Salheim och Bo Rosenblom.

*12*

*[Signature]*

Föreningsstämman reserverade 100 000 kr exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen fördelar själv arvodet bland sina ledamöter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Föreningen har under året inte haft någon anställd.

#### Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 23 december 2009 förvärvat fastigheten Hängbron 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 15 januari 2010.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 99 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 8 648 m<sup>2</sup>.

I fastigheten finns ett rum för styrelsens arbete. Föreningen disponerar 75 parkeringsplatser, varav 4 MC-platser, i garage samt 21 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har deklarerats som färdigställda.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter är de belastade med halv fastighetsavgift år sex till år tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1 % av taxeringsvärdet.

Hyseskontraktet på föreningens garage innehas av Apcoa Parking. Avtalet med Apcoa Parkering har en löptid från och med 1 april 2017 till och med 31 mars 2022. Lokalerna är momsregistrerade.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Försäkring ASA Norge.

#### Lägenhetsfördelning

21 st	2 rum och kök
45 st	3 rum och kök
30 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Under året har 6 (7) bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 158 (158) medlemmar.

#### Förvaltning

*Teknisk förvaltning.* För perioden 1 januari 2019 till och med 31 december 2019 har styrelsen tecknat avtal med Åkerlunds Fastighetsförvaltning om fastighetsförvaltning inklusive fastighetsjour, med KTC avtal om driftövervakning, med WIAB beträffande drift och jour avseende undercentralen och med LWAB om underhållskontroll av yttertak och fasader samt servicearbeten och snöskottning. Dessa avtal liksom övriga avtal beträffande teknisk förvaltning har prolongerats.

*Ekonomisk förvaltning.* För perioden 1 januari 2019 till och med 31 december 2019 har styrelsen tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF). Avtalet har prolongerats.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen har sedan 2010 varit delaktig i följande två gemensamhetsanläggningar:

GA1 gällande lokalgata tillsammans med Högbron 1, Bågbron 1 och 2, Hängbron 2, Lågbron 1, Stora Kvinns 1 och två kommande etapper (fastigheterna Valvbron 1 och Långbrohallen 1) och

GA2 gällande besöksparkering tillsammans med Högbron 1, Bågbron 1 och 2 och Långbro 15:1.

Dessa två GA har genom fastighetsreglering och beslut hos Lantmäterimyndigheten tillförts Långbro Parks samfällighetsförening med de ovan nämnda fastigheterna som delägare. Lantmäterimyndighetens beslut vann laga kraft i november 2016. Långbro Parks samfällighetsförening registrerades hos Lantmäterimyndighetens samfällighetsregister 3 januari 2017.

Brf Parkdamms ordförande, Jan Johnsson, har valts till ordförande för samfällighetsföreningen till årsstämman 2020.





### Väsentliga servitut

Föreningen har servitut avseende underjordiska ledningar, ett till förmån för fastigheten och ett belastande på fastigheten.

Officialservitut avseende gång- och cykelväg belastar fastigheten. Officialservitut avseende väg till förmån för fastigheten.

### Föreningens ekonomi

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Årsavgifterna har uppgått till 716 kr/kvm boyta.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kronor (1 000 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningen har amorterat ytterliggare 1 000 000 kronor i början på januari 2020. Avsikten var att denna amortering skulle ske under 2019 men på grund av årsskifte blev amorteringen gjord den 2 januari 2020.

Det lån hos Nordea, som löpte ut i december 2019, har omförhandlats till förbättrade villkor och placerades hos Nordea som ett lån med löptid av ett år till en rörlig ränta 0,64 % vid placeringstillfället.

Föreningen har 2 614 984 kronor av föreningens likvida medel placerade på räntebärande konton hos Nordea respektive SBAB. Avsikten med dessa kontoplaceringar är att ge föreningens fond för yttre underhåll ett reellt innehåll.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll (fonden för yttre underhåll) ska enligt föreningens stadgar göras med ett belopp motsvarande minst 25 kronor/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Efter resultatdispositionen vid årsstämman 2019 uppgår fondens avsättningar till 2 000 293 kronor.

### Medlemsinformation

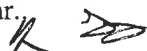
Vid räkenskapsårets början hade föreningen 158 medlemmar och vid årets slut 158 medlemmar. Under året har 6 (6) överlåtelse av bostadsrätter skett.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Enligt Bokföringsnämndens regelverk ska bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning. Detta innebär att föreningens årliga avskrivningskostnader är 2 536 000 kronor. Avskrivningskostnaderna påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet eller kassaflöde eftersom ingen utbetalning görs.

Lagstiftningen förutsätter att en bostadsrättsförening har en sund ekonomi med god framförhållning men det finns inget förbud i lagen mot att en bostadsrättsförening går med underskott. Förutsättningen är att likviditeten är god så att föreningen klarar de löpande utgifterna och att det avsätts tillräckliga medel för kommande underhåll.

Av den bifogade likviditetsanalysen framgår att föreningen har ett positivt kassaflöde och en så god likviditet att såväl de löpande utgifterna kan betalas som att tillräckliga medel för avsättningar för underhåll enligt underhållsplanen kan göras liksom betydande amorteringar.



Väsentliga händelser under år 2019, som bör nämnas är

- omförhandlingen och placeringen av ett lån på 7 405 000 kronor efter amortering, som nämnts tidigare i förvaltningsberättelsen,
- att föreningen, från och med 2019-05-01, tecknat sin fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners med Protector Försäkring Sverige, filial till Protector Forsikring ASA, som försäkrings-givare, och Anticimex vid skadereglering och skadedjursskador,
- att styrelsen har genomfört en omfattande besiktning av fastigheten och dess anläggningar samt av badrummen i samtliga lägenheter innan entreprenörens tioåriga ansvarsåtagande enligt ABT 06 går ut i september 2020,
- att föreningens underhållsplan har uppdaterats,
- att en OVK besiktning genomförts av garaget och föreningslokalen,
- att tilluftsfiltern i lägenheterna bytts ut enligt plan,
- att omfattande arbeten har skett i undercentralen för att säkerställa ett bra varmvattenflöde samt
- att en renovering av föreningens gräsytor och buskar har utförts.

För år 2020 finns inga väsentliga händelser planerade enligt föreningens långsiktiga underhållsplan utöver byte av tilluftsfilter i samtliga lägenheter samt vissa fasadkompletteringar.

- Styrelsen kommer att föra förhandlingar med JM och med stöd av ABT 06 och bifogade besiktningensprotokoll yrka att JM, som totalentreprenör, ansvarar för att de i besiktningensprotokollen angivna anmärkningarna åtgärdas i enlighet med besiktningsmannens rekommendationer samt att JM även bekostar dessa åtgärder.
- När det gäller föreningens ekonomi ska ett fastighetslån med ett skuldbelopp av 7 405 000 kronor omförhandlas och eventuellt omplaceras.

### Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	6 965 847	6 944 134	6 623 271	6 549 865
Resultat efter finansiella poster	kr	149 598	645 750	-188 826	-477 778
Soliditet	%	75	75	74	74
Likviditet	%	207	233	163	165
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	716	702	675	675
Låneskuld per totala kvm	kr	9 020	9 135	9 332	9 579
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	53	49	50	49
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

*[Handwritten signature]*

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	66 983 000	169 985 000	1 500 293	-1 870 627	645 750
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				645 750	-645 750
Årets resultat					149 598
Belopp vid årets utgång	66 983 000	169 985 000	2 000 293	-1 724 877	149 598

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 724 878
Årets resultat	149 598
	<u>-1 575 280</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	216 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-311 648
I ny räkning balanseras	-1 479 832
	<u>-1 575 280</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	149 598
Dispositioner	95 448
Årets resultat efter dispositioner	<u>245 046</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 904 845

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

*R*



**Resultaträkning**

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 965 847	6 944 134
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 965 847</b>	<b>6 944 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 549 280	-2 413 482
Periodiskt underhåll	4	-311 648	0
Övriga externa kostnader	5	-242 955	-244 370
Arvoden och personalkostnader	6	-128 114	-109 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 536 053	-2 536 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 768 050</b>	<b>-5 303 394</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 197 797</b>	<b>1 640 740</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 592	13 236
Räntekostnader		-1 073 791	-1 008 226
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 048 199</b>	<b>-994 990</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>149 598</b>	<b>645 750</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>149 598</b>	<b>645 750</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		149 598	645 750
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		311 648	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-216 200	-500 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>245 046</b>	<b>145 790</b>

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

309 877 600

312 413 653

*Summa materiella anläggningstillgångar*

309 877 600

312 413 653

**Summa anläggningstillgångar**

**309 877 600**

**312 413 653**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

3 906 179

3 004 221

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

162 795

214 337

*Summa kortfristiga fordringar*

4 068 974

3 218 558

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

2 745 215

1 738 857

*Summa kassa och bank*

2 745 215

1 738 857

**Summa omsättningstillgångar**

**6 814 189**

**4 957 415**

**Summa tillgångar**

**316 691 789**

**317 371 068**



**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

236 968 000  
2 000 293

236 968 000  
1 500 293

*Summa bundet eget kapital*

238 968 293

238 468 293

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

-1 724 878  
149 598

-1 870 628  
645 750

*Summa fritt eget kapital*

-1 575 280

-1 224 878

**Summa eget kapital**

**237 393 013**

**237 243 415**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 13

76 003 000

78 003 000

**Summa långfristiga skulder**

**76 003 000**

**78 003 000**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

2 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

151 976

143 782

Skatteskulder

33 605

7 018

Övriga skulder

11

0

2 597

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 110 195

971 256

**Summa kortfristiga skulder**

**3 295 776**

**2 124 653**

**Summa eget kapital och skulder**

**316 691 789**

**317 371 068**

*Handwritten signature*

**Kassaflödesanalys**

**2019-01-01  
-2019-12-31**

**2018-01-01  
-2018-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

1 197 797  
2 536 053

1 640 740  
2 536 053

Erhållen ränta  
Erlagd ränta

25 592  
-1 073 791

13 236  
-1 008 226

**2 685 651**

**3 181 803**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar  
Ökning/minskning leverantörsskulder  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

37 281  
8 194  
162 929

-64 517  
-32 749  
-60

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**2 894 055**

**3 084 477**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld

-1 000 000

-1 700 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 000 000**

**-1 700 000**

**Årets kassaflöde**

**1 894 055**

**1 384 477**

**Likvida medel vid årets början**

**4 735 425**

**3 350 948**

**Likvida medel vid årets slut**

**6 629 480**

**4 735 425**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, slutavskriven år 2095 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 189 972	6 068 436
Hyror parkering	675 897	773 374
Vattenavgifter	95 129	100 704
Övriga intäkter	4 849	1 620
Brutto	6 965 847	6 944 134
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>6 965 847</u></b>	<b><u>6 944 134</u></b>

20

**Not 3 Driftskostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	372 273	355 208
Reparationer, löpande underhåll	350 678	275 113
Elavgifter	641 517	697 826
Uppvärmning	461 986	427 793
Vatten och avlopp	125 361	135 916
Renhållning	139 559	112 066
Försäkringar	51 423	46 458
Avgift till gemensamhetsanläggning	56 148	56 148
Kabel-TV / Internet	181 833	173 382
Övriga fastighetskostnader	40 340	34 190
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	128 162	99 382
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 549 280</u></b>	<b><u>2 413 482</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Filter	58 072	0
Besiktningensarbete	253 576	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>311 648</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Hyra av lokal	1 800	1 800
Förbrukningsinventarier	4 039	15 479
Kontorsmaterial	11 596	7 119
Kommunikation	6 084	6 384
Porto	1 080	1 440
Revision	32 563	31 813
Föreningsmöten	9 299	16 134
Ekonomisk och administrativ förvaltning	132 820	130 655
Övriga förvaltningskostnader	11 685	19 759
Konsultarvoden	19 211	0
Övriga externa tjänster	12 778	13 788
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>242 955</u></b>	<b><u>244 371</u></b>

*Handwritten signature*

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	100 000	88 950
Sociala kostnader	22 924	19 340
Kostnadsersättning	0	208
Övriga personalkostnader	5 190	991
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>128 114</u></b>	<b><u>109 489</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	22 759	10 270
Övriga ränteintäkter	2 833	2 966
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>25 592</u></b>	<b><u>13 236</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	248 803 210	248 803 210
Investeringsmoms	-4 536 000	-4 536 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>244 267 210</u>	<u>244 267 210</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 486 347	-10 950 294
Årets avskrivningar	-2 536 053	-2 536 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 022 400</u>	<u>-13 486 347</u>
Utgående planenligt värde	<u>228 244 810</u>	<u>230 780 863</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 632 790	81 632 790
Utgående planenligt värde	81 632 790	81 632 790
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>309 877 600</u></b>	<b><u>312 413 653</u></b>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	165 000 000	126 320 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	45 000 000
	<u>255 000 000</u>	<u>171 320 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	249 000 000	168 000 000
Lokaler	6 000 000	3 320 000
	<u>255 000 000</u>	<u>171 320 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	0	7 653
Skattefordringar	21 915	0
MBF klientmedel i Handelsbanken	3 884 265	2 996 568
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u><b>3 906 180</b></u>	<u><b>3 004 221</b></u>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	0,667	2020-12-30	8 405 000
SBAB	1,620	2022-01-17	20 473 000
Stadshypotek	1,390	2023-11-30	12 200 000
Stadshypotek	1,390	2022-07-30	18 550 000
Stadshypotek	1,350	2021-03-01	18 375 000
Summa:			78 003 000
Avgår kortfristig del			-2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			76 003 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			68 003 000

**Not 11 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	0	1 497
Skulder till MBF	0	1 100
	-	-
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2 597</b></u>

*Handwritten signature*

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	89 000 000	89 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>89 000 000</b>	<b>89 000 000</b>

Stockholm 2020-03-25



Jan Johnsson  
Ordförande



Björn Svedheim



Agneta Landesköp



Rolf Sundqvist



Henrik Dahlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31.



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Parkdammen  
org.nr 769618-6316

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkdammen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### 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 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.

#### 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 på fel, 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 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. 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 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.

2



## 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 Parkdammen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 31 mars 2020



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor