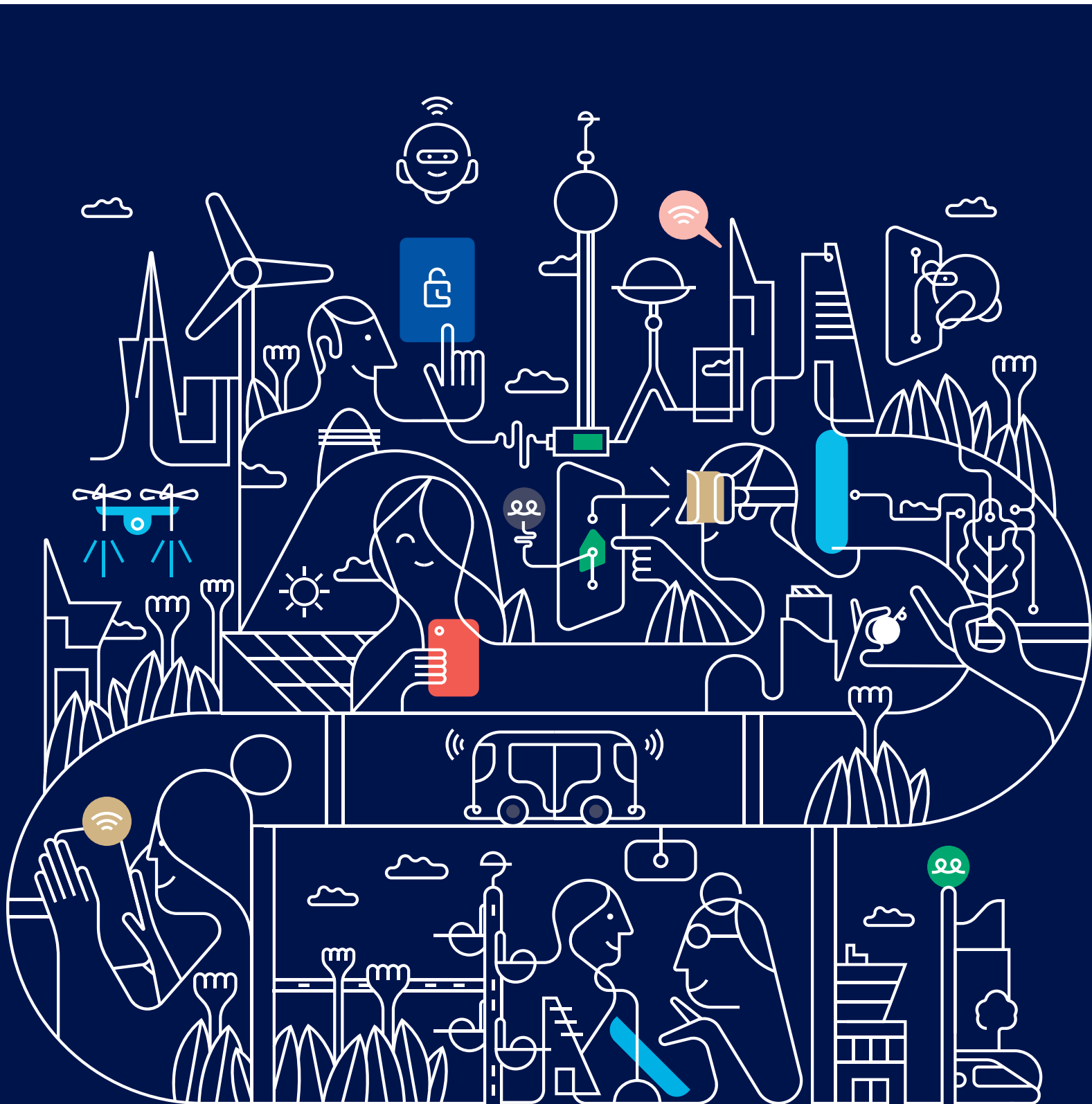




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dammfrigården

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

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 1947-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Eva Abruzzi	Ordförande
Eva Maria Therese Lundgren	Ledamot
Paola Yvonne Nastasi	Ledamot
Magnus Ring	Ledamot

Mattias Kent Jan Liljegren	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Bakklund	Ordinarie Extern	BoRevision
------------------	------------------	------------

Valberedning

Annika Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RIBE 1	1947	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

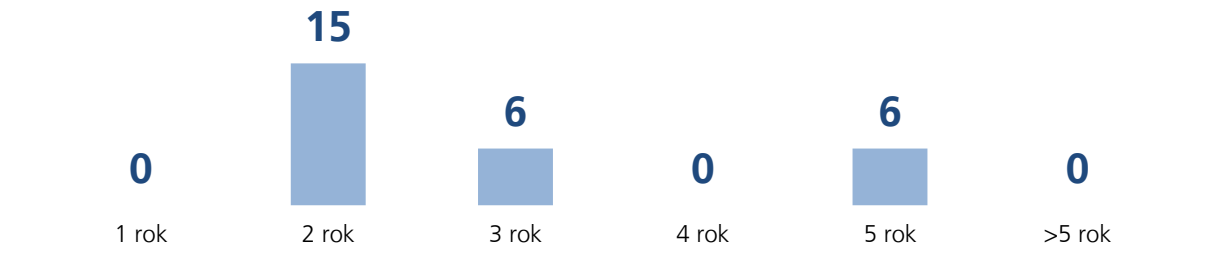
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 224 m², varav 2 138 m² utgör boyta och 86 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Tvättstuga och mangelrum
Cykelkällare
Vi har ingen gemensamhetslokal

Kommentar

Pantbrev finns uttaget i fastigheten
Malmö Ribe 1 på totalt 5.510.000:-
.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av botten avlopp	2022	
Uppdatering miljöbelysning källare och vind	2022	Led belysning
Installation av nya porttelefoner	2022	
Underhållsspolning av rör i kök och badrum	2021	
Uppdatering av tvättstuga	2021	
Ny torktumlare till tvättstugan	2021	
Rensning och rengöring av stuprännor	2020	
Anläggning ny plantering på husets gavel	2020	
Rensning och rengöring av stuprännor	2020	
Ny plantering	2020	
OVK	2019	
Energideklaration	2019 - 2029	
Uppdatering av belysning i trappuppgångar och utemiljön	2018	
Löpande förbättringar	2017	
Staket med grindar	2016	Galvaniserad smide
Tvättstuga	2015	Putslagning och målning
Skyddsrum	2015	Renoverat och kompletterat till lagstadgad standard
Garage	2015	Putslagning och målning. Nya galvaniserade golvplåtar
Pannrumsdörr	2015	Byte till ståldörr
Husgrund, gårdsida samt kortgavlar	2015	Putslagning och målning
Expansionskärl	2014	Expansionskärl bytt
Fjärrvärme anläggning	2014	Ny värme anläggning installerad
Staket	2013	Uppfört utmed Dammfrigången
Postboxar	2013	Installationi trappuppgångar
Markarbete	2013	Uppförande av sopstation och montering av sopsorteringsskåp
Nya fogar runt samtliga skorstenar	2012	
Bytt ventiler i värmesystem	2012	
Ny torktumlare (mars)	2012	
Renoverat gamla pannrummet	2012	Ny puts på väggar + målning
Ny tvättmaskin (december)	2012	
Målning av takfoten	2011	
Relining av avloppsstammar	2009	
Ommålning av trapphusen	2009	
Byggt plank och anlagt ny cykelparkering	2008	
Renovering av torkrummet	2005	Kaklat golv och väggar och installerat ny fläkt.
Nya balkonger	2003	Utbyggnad och byte av fronter
Spolning av avloppsstammar	2002	
Nytt gårdsbjälklag	2001	Omläggning av gårdsplanen
Byte av fönster	2000	
Omläggning av tak	1992 - 1993	
Rörstambyte	1990	Kall- och varmvattenledningar
Elstambyte	1990	Delvis

Planerat underhåll	År
Allmän genomgång av fasad samt trappuppgångar	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV och Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Nabo
Trappstädning	Städpoolen
Hyra av entremattor	Berendsen Textilservice
Portnycklar + underhåll av lås	Låscentralen

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2069.

Vad det gäller underskottet för 2022 så är vi medvetna om detta. Vi upptäckte vid underhållsspolning att vi hade flera stora hål i vårt bottenavlopp, och det blev tämligen akut. Vi fick en offert av Ripipe och tyckte att det lät rimligt. Tyvärr så var det inte hela sanningen då det blev en hel del tillägg. Vi kommer att titta på det i höstens budget och i så fall möta upp med behövliga justeringar av årsavgift för att vara i balans.

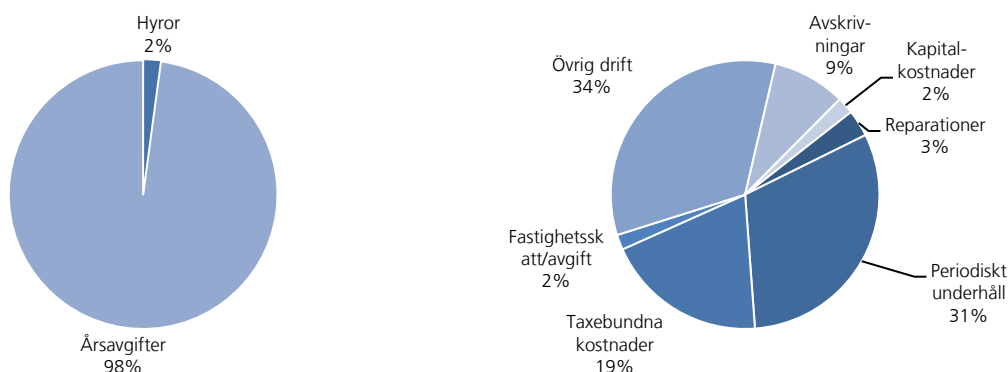
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut kommer avgifterna att höjas med 15 % från 1 februari 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 022 838	2 949 093
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 514 305	1 468 800
Finansiella intäkter	6 048	538
Minskning kortfristiga fordringar	9 495	37 335
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 308
	1 529 848	1 532 982
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 076 914	1 365 861
Finansiella kostnader	46 536	49 561
Ökning av materiella anläggningstillgångar	99 635	0
Minskning av långfristiga skulder	34 692	43 814
Minskning av kortfristiga skulder	41 964	0
	2 299 741	1 459 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 252 946	3 022 838
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-769 893	73 746

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya porttelefoner installerade

Bottenavlopp relinat

Miljöbelysning till led bytt i källare och vind

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	686	673	641	628
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 524	1 540	1 560	1 585
Elkostnad/m ² totalyta	25	17	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	127	129	123	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	34	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	22	27	25
Soliditet (%)	9	25	27	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-807	-148	-78	136
Nettoomsättning (tkr)	1 511	1 469	1 401	1 374

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 138 m² bostäder och 86 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	130 600	0	0	130 600
Fond för yttre underhåll	590 869	133 000	-74 789	532 658
S:a bundet eget kapital	721 469	133 000	-74 789	663 258
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	437 765	-133 000	-73 507	644 272
Årets resultat	-806 838	-806 838	148 296	-148 296
S:a fritt eget kapital	-369 073	-939 838	74 789	495 976
S:a eget kapital	352 396	-806 838	0	1 159 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-806 838
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	570 766
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 000
summa balanserat resultat	-369 072

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

590 869
221 797

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 510 965	1 468 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 340	126
Summa rörelseintäkter		1 514 305	1 468 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 880 125	-1 187 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 066	-93 284
Personalkostnader	Not 6	-88 723	-85 222
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-203 741	-202 213
Summa rörelsekostnader		-2 280 655	-1 568 074
RÖRELSERESULTAT		-766 350	-99 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 048	538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 536	-49 561
Summa finansiella poster		-40 488	-49 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-806 838	-148 296
ÅRETS RESULTAT		-806 838	-148 296

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	1 339 190	1 443 297
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 339 190	1 443 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 339 590	1 443 697
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 534	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 832 503	2 603 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 040	184 345
Summa kortfristiga fordringar		2 007 077	2 787 759
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		438 516	437 222
Summa kassa och bank		438 516	437 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 445 593	3 224 980
SUMMA TILLGÅNGAR		3 785 183	4 668 677

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 600	130 600
Fond för yttre underhåll	Not 14	590 869	532 658
Summa bundet eget kapital		721 469	663 258
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		437 765	644 272
Årets resultat		-806 838	-148 296
Summa fritt eget kapital		-369 073	495 976
SUMMA EGET KAPITAL		352 396	1 159 234
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 982 914	2 896 355
Summa långfristiga skulder		1 982 914	2 896 355
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 274 849	396 100
Leverantörsskulder		44 874	77 785
Skatteskulder		2 438	3 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	127 712	135 486
Summa kortfristiga skulder		1 449 873	613 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 785 183	4 668 677

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Fönster	33 år	33 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 467 566	1 438 790
Hyror parkering	15 680	15 040
Hyror garage	16 125	14 835
Överlåtelse/pantsättning	11 592	0
Öresutjämning	2	9
	1 510 965	1 468 674

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 340	126
	3 340	126

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 940	72 445
	Fastighetsskötsel beställning	1 330	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 325
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 163	17 088
	Snöröjning/sandning	603	2 850
	Städning entreprenad	39 630	35 351
	Mattvätt/Hyrmattor	23 507	20 779
	Hissbesiktning	0	1 463
	Gemensamma utrymmen	0	7 106
	Garage/parkering	0	1 482
	Gård	781	1 198
	Serviceavtal	0	236
	Förbrukningsmateriel	4 214	631
		158 168	165 954
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 005	10 756
	Entré/trapphus	8 154	2 588
	Lås	0	19 893
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 199
	Ventilation	4 375	0
	Elinstallationer	29 671	3 403
	Mark/gård/utemiljö	26 504	0
	Garage/parkering	0	2 525
		206 677	42 364
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	46 626
	VVS	724 427	28 163
		724 427	74 789
	Taxebundna kostnader		
	El	54 703	37 857
	Värme	281 659	286 044
	Vatten	70 479	74 894
	Sophämtning/renhållning	43 368	43 671
	Grovsopor	2 484	0
		452 693	442 466
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 618	37 026
	Tomträttsavgäld	342 080	342 080
	Kabel-TV	44 567	42 543
	Bredband	110	0
		426 375	421 649
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 753	40 133
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 880 125	1 187 355

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 189	1 876
	Tele- och datakommunikation	664	917
	Juridiska åtgärder	8 594	3 438
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 625
	Föreningskostnader	13 260	9 838
	Styrelseomkostnader	889	1 685
	Fritids- och trivselkostnader	921	338
	Förvaltningsarvode	44 702	45 992
	Administration	14 984	4 673
	Konsultarvode	3 893	6 538
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		108 066	93 284

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internerrevisor	71 000	68 199
	Sociala kostnader	17 723	17 023
		88 723	85 222

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	2 208
	Förbättringar	203 741	200 005
		203 741	202 213

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 882 013	7 882 013
	Nyanskaffningar	99 635	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 981 648	7 882 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 438 716	-6 236 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 741	-202 213
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 642 458	-6 438 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 339 190	1 443 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 074 000	20 074 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
		45 274 000	41 274 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	41 200 000
	Lokaler	74 000	74 000
		45 274 000	41 274 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 698	72 698
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 698	72 698
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 698	-72 698
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 698	-72 698
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 150	46 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 150	46 150
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 150	-46 150
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 150	-46 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 073	17 797
	Klientmedel hos SBC	759 702	1 535 113
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		1 832 503	2 603 414

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Malmö Stad (tomträtt)	171 040	171 040
	Örehus Fastighetsförvaltning	0	6 138
	Hyra nov+ dec, ej aviserad	0	7 167
		171 040	184 345

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	532 658	485 163
	Reservering enligt stadgar	133 000	133 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 789	-86 005
	Vid årets slut	590 869	532 658

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,840 %	749 897	758 137	2023-12-30
Handelsbanken	1,260 %	521 000	543 500	2023-03-01
Handelsbanken	1,310 %	361 408	365 360	2022-06-01
Handelsbanken	1,050 %	1 625 458	1 625 458	2024-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 257 763	3 292 455	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 274 849	-396 100	
		1 982 914	2 896 355	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 238 003 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 510 000	5 510 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	2 845	2 845
Avgifter och hyror	124 867	132 641
	127 712	135 486

Styrelsens underskrifter

Malmö den 10 / 5 - 2023



Eva Abruzzi
Ordförande



Eva Maria Therese Lundgren
Ledamot



Paola Yvonne Nastasi
Ledamot



Magnus Ring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 - 2023



Camilla Bakklund
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammfrigården, org.nr. 746000-1048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammfrigården för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 11 / 5 - 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se