



ÅRSREDOVISNING 2022

BRF Parkdammen

BRF Parkdammen
Org nr 769618-6316

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2022 t.o.m. den 31 december 2022.

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 (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-25 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Agneta Landeskog	Ordförande	2023
Ulrika Bergström	Sekreterare	2023
Leif Holmqvist	Ledamot	2024
Richard Löfström	Ledamot	2024
Lars Salheim	Ledamot	2023
Malin Styffe	Suppleant	2023

Under 2022 har styrelsen hållit 12 (12) protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

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

För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad genom Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam.

Revisorer

Till revisor intill dess nästa ordinarie årsstämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som ordinarie revisor och till revisorssuppleant samma revisionsbyrå.

Valberedning

Till valberedning för tiden intill årsstämman 2023 valdes Britt-Marie Lilljeqvist, sammankallande och Anette Salheim.

Föreningsstämman reserverade 115 920 kr (2,4 pbb) 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 16 september 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 m².

I fastigheten finns ett rum för styrelsens arbete. Föreningen disponerar 71 parkeringsplatser för bilar i garage, varav 8 platser med laddningsmöjlighet för elbil, samt 4 mc-platser. Dessutom 21 parkeringsplatser utomhus med motorvärmarruttag. 4 av dessa platser har laddstolpar för elbilar.

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har deklarerats som färdigställda. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter var de belastade med halv fastighetsavgift år sex till nio år.

Fram till år elva (2020) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och 1 519 kr per lägenhet för 2022.

Hyseskontraktet på föreningens garage innehas av Apcoa Parking. Lokalerna är momsregistrerade. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam.

Lägenhetsfördelning

20 st 2 rum och kök
46 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Under året har 7 (9) bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 157 (159) medlemmar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning. För verksamhetsåret har styrelsen haft avtal med Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB om fastighetsförvaltning inklusive fastighetsjour, med WIAB beträffande drift och jour avseende undercentralen och avrop takskottning.

Ekonomisk förvaltning. För verksamhetsåret har styrelsen haft avtal om ekonomisk förvaltning med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har sedan 2010 varit delaktig i följande två gemensamhetsanläggningar:

GA1 gällande lokalgata tillsammans med Högbron 1, Bågbron 1 och 2, Hängbron 2, Långbron 1, Stora Kvinns 1, Valvbron 1 och Långbrohallen 1.

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.

Styrelsen för brf Parkdammen har utsett Jan Johnsson som Parkdammens representant i samfällighetsföreningens styrelse, och Jan har uppdraget som dess ordförande till årsstämman 2023.

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 under 2022 uppgått till 730 kr/m² boyta.

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

Under året har tre av föreningens fyra lån omsatts (den 25 januari, den 1 mars och den 29 juli), med omfattande ränteförhandlingar och beräkningar kring bindningstider. Totalt under året har föreningen amorterat 2 400 000 kronor, varav 1 000 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, och 1 400 000 kr i extra amorteringar i samband med ränteomläggningarna. Efter arbetet med omläggningarna av bolånen under 2022 är föreningens fyra bolån placerade i två banker, SHB och Nordea.

Styrelsen har under hösten placerat 1 500 000 kr på ett placeringskonto hos SBAB bundet i två år till en ränta på 3,44%. Övriga likvida medel av mindre belopp som legat utplacerade på konton i tre olika banker utan ränta har styrelsen under hösten 2022 samlat på föreningens klientmedelskonto till en marknadsmässig ränta. Styrelsen syfte med detta är att ge maximal avkastning på likvida medel utan risk och dessutom få en tydligare samlad bild av likviditet och kassaflöde.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll (fonden för yttre underhåll) ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kronor/m² lägenhetsyta i föreningens hus. Efter resultatdispositionen för bokslut 2021 vid årsstämman 2022 uppgår fondens avsättningar till 1 994 680 kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 159 medlemmar och vid årets slut 157 medlemmar. Under året har 7 (9) överlåtelser av bostadsrätter skett.

Redovisning

Enligt Bokföringsnämndens regelverk ska bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning. Det innebär att föreningens årliga avskrivningskostnader är 2 543 347 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 kassaflödesanalysen 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 räkenskapsåret

Väsentliga händelser under år 2022, som bör nämnas är

- Efter att styrsystemet för värmen byttes ut kring förra årsskiftet, har arbetet med justeringar, inställningar och byten av trasiga delar fortsatt under våren.
- En genomlysning med rengöring av frånluftskanalerna gjordes i varje lägenhet.
- Därefter genomfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter, och vi fick kontroll på att frånluften blev rätt inställd.
- Nästa steg var en genomgång av samtliga lägenheters radiatorer, för att säkerställa att flödet och cirkulationen fungerar tillfredsställande.
- Ett mätverktyg har inkopplats till styrsystemet, för kontroll av utgående värme från värmepumparna
- Läckage på en ”slingtank” upptäcktes och en ny fick beställas

- Varmvattenmätarna i samtliga lägenheter byttes i början av året
- I somras lades ny asfalt i garagedriften och i samband därmed byttes givaren till värmeslingorna i marken
- Markeringarna för parkeringsplatserna på gatan målades
- Målning av entréer och soprum genomfördes
- Energideklaration genomfördes
- Åtgärder på taken i form av lagningar av papp och justeringar av hängrännor m m samt borttagning av mossa skedde på eftersommaren
- En av avgasarna i värmesystemet slutade fungera och fick bytas ut
- Stockholm Exergi har bytt sin mätare för fjärrvärmens i föreningens undercentral
- Tele2 har gjort justeringar i fastighetens nät och bytt ut en router som styr laddningsregistreringen i garaget. Vi har också åter inkopplat fiber i fastigheten.
- Problemen med frånluftsfläkten på vinden i port 26 som ställt till kostsamma bekymmer under flera år, eskalerade under hösten då läckage som identifierats vid tidigare tillfällen, visat sig ha orsakat fuktskador i fastigheten. Stora arbeten har lagts på detta och för närvarande pågår avfuktning. Försäkringsbolaget är inkopplat i ärendet.
- En årsstämma genomfördes i Vårfrukyrkan i Fruängen med 43 medlemmar närvarande, representerande 35 lägenheter.
- Efter att 12 laddplatser stod klara i juni 2021 hyrdes den första elladdningsplatsen i garaget ut fr o m maj 2022. Därefter är ytterligare 3 elladdningsplatser uthyrda i garaget men ännu ingen av de 4 platserna på uteparkeringen.
- Den årliga och obligatoriska besiktningen av föreningens lekplats har genomförts med godkänt resultat.
- Föreningens årsavgifter höjs med 3 % från den 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	7 184 407	7 199 034	7 152 546	6 965 847
Resultat efter finansiella poster	kr	-249 749	180 135	454 344	149 598
Soliditet	%	77	76	76	75
Likviditet	%	315	344	207	207
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	730	730	730	716
Skuldsättning per kvm	kr	6 670	6 894	7 120	7 307
Energikostnad per kvm	kr	107	131	115	115
Räntekänslighet	%	11,3	11,7	12,0	12,6
Sparande per kvm	kr	280	304	280	281
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	66 983 000	169 985 000	2 304 845	-1 425 488	180 135
Reservering till yttre fond			216 200	-216 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-526 365	526 365	
Balansering av föregående års resultat				180 135	-180 135
Årets resultat					<u>-249 749</u>
Belopp vid årets utgång	66 983 000	169 985 000	1 994 680	-935 188	-249 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-935 188
Årets resultat	-249 749
	<u>-1 184 937</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	216 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-693 817
I ny räkning balanseras	-707 320
	<u>-1 184 937</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-249 749
Dispositioner	477 617
	<u>227 868</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 517 063

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 184 407	7 199 034
Övriga rörelseintäkter		0	28 550
Summa rörelseintäkter		7 184 407	7 227 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 801 811	-2 710 467
Periodiskt underhåll	4	-693 817	-526 365
Övriga externa kostnader	5	-249 449	-284 747
Arvoden och personalkostnader	6	-153 029	-122 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 543 347	-2 543 347
Summa rörelsekostnader		-6 441 453	-6 187 703
Rörelseresultat		742 954	1 039 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	38 304	29 324
Räntekostnader		-1 031 007	-889 070
Summa finansiella poster		-992 703	-859 746
Resultat efter finansiella poster		-249 749	180 135
Årets resultat		-249 749	180 135
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-249 749	180 135
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		693 817	526 366
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-216 200	-216 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		227 868	490 301

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	302 364 253	304 907 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>302 364 253</u>	<u>304 907 600</u>
Summa anläggningstillgångar		302 364 253	304 907 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	72 894	5 067 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 831	210 668
Klientmedel i SHB		6 091 402	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 396 127</u>	<u>5 277 890</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 832 015	2 779 871
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 832 015</u>	<u>2 779 871</u>
Summa omsättningstillgångar		8 228 142	8 057 761
Summa tillgångar		310 592 395	312 965 361

BRF Parkdammen 769618-6316			9(16)
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		236 968 000	236 968 000
Fond för yttre underhåll		1 994 680	2 304 845
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>238 962 680</u>	<u>239 272 845</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-935 188	-1 425 488
Årets resultat		-249 749	180 135
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 184 937</u>	<u>-1 245 353</u>
Summa eget kapital		237 777 743	238 027 492
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	59 198 000	11 300 000
Summa långfristiga skulder		<u>59 198 000</u>	<u>11 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	62 298 000
Leverantörsskulder		370 839	152 886
Skatteskulder		105 263	29 776
Övriga skulder	11	0	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 140 550	1 156 017
Summa kortfristiga skulder		<u>13 616 652</u>	<u>63 637 869</u>
Summa eget kapital och skulder		310 592 395	312 965 361

Kassaflödesanalys**2022-01-01**
-2022-12-31 **2021-01-01**
-2021-12-31**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster 742 954 1 039 880

Justering för poster som inte ingår i kassaflöde

Avskrivningar 2 543 347 2 543 347

Erhållen ränta 38 304 29 324

Erlagd ränta -1 031 007 -889 070

2 293 598 **2 723 481**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -85 324 -21 926

Ökning/minskning leverantörsskulder 217 953 34 858

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 58 831 8 451

2 485 058 **2 744 864****Kassaflöde från den löpande verksamheten****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -218 800

Erhållet bidrag 0 109 400

0 **-109 400****Kassaflöde från investeringsverksamheten****Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld -2 400 000 -2 405 000

-2 400 000 **-2 405 000****Kassaflöde från finansieringsverksamheten****Årets kassaflöde** **85 058** **230 464****Likvida medel vid årets början** **7 838 359** **7 607 893**

Likvida medel vid årets slut **7 923 417** **7 838 357**

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
Laddstationer, slutavskriven år 2035	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 313 776	6 313 776
Hyror parkering	786 514	786 679
Vattenavgifter	81 221	88 757
Övriga intäkter	2 897	9 822
Brutto	7 184 408	7 199 034
Summa nettoomsättning	<u>7 184 408</u>	<u>7 199 034</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	318 470	384 248
Reparationer, löpande underhåll	518 094	268 100
Elavgifter	573 992	739 909
Uppvärmning	449 331	551 115
Vatten och avlopp	120 891	106 042
Renhållning	161 621	141 671
Försäkringar	63 352	59 939
Avgift till gemensamhetsanläggning	74 160	74 160
Kabel-TV / Internet	176 162	174 783
Övriga fastighetskostnader	59 137	78 279
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	286 601	132 221
Summa driftskostnader	<u>2 801 811</u>	<u>2 710 467</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Läckage slingtank	90 212	0
Varmvattenmätare	54 112	0
Driftsättning vattenmätare	115 440	0
OVK-besiktning	116 000	0
Målningsarbete	86 179	0
Åtgärder tak	105 000	0
Byte avgasare	96 874	0
Energieffektivisering	30 000	0
Byte av belysning	0	125 660

BRF Parkdammen 769618-6316		13(16)
	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ny VVB-tank	0	221 805
Byte av styrsystem	0	178 900
Summa periodiskt underhåll	<u>693 817</u>	<u>526 365</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 440	2 990
Kontorsmaterial	1 820	1 165
Kommunikation	7 658	8 386
Porto	390	720
Revision inkl konsultationer	28 765	36 982
Föreningsmöten	4 205	2 916
Ekonomisk och administrativ förvaltning	140 086	134 392
Övriga förvaltningskostnader	27 166	14 170
Konsultarvoden	18 038	61 907
Övriga externa tjänster	13 469	13 469
Medlems- och föreningsavgifter	6 411	7 650
Summa övriga externa kostnader	<u>249 448</u>	<u>284 747</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	115 920	100 000
Sociala kostnader	32 927	22 777
Kostnadsersättning	4 182	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>153 029</u>	<u>122 777</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	28 170	26 598
Övriga ränteintäkter	10 134	2 726
Summa finansiella intäkter	<u>38 304</u>	<u>29 324</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	248 912 610	248 803 210
Investeringsmoms	-4 536 000	-4 536 000
Årets anskaffning, laddplatser	0	218 800
Erhållet bidrag	0	-109 400
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 376 610	244 376 610
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 101 800	-18 558 453
Årets avskrivningar	-2 543 347	-2 543 347
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 645 147	-21 101 800
Utgående planenligt värde	<u>220 731 463</u>	<u>223 274 810</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 632 790	81 632 790
Utgående planenligt värde	81 632 790	81 632 790
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>302 364 253</u>	<u>304 907 600</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	208 400 000	165 000 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	90 000 000
	<hr/>	<hr/>
	298 400 000	255 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	292 000 000	249 000 000
Lokaler	6 400 000	6 500 000
	<hr/>	<hr/>
	298 400 000	255 500 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	722	11
Skattefordringar	72 172	8 723
MBF klientmedel i Handelsbanken	0	5 058 488
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>72 894</u>	<u>5 067 222</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Slutbetalningsdag</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	1,33	2025-03-03	23 475 000
Stadshypotek	1,23	2027-01-30	19 848 000
Stadshypotek	1,39	2023-10-30	11 300 000
Stadshypotek	2,89	2026-07-30	16 575 000
Summa skulder till kreditinstitut			71 198 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 000 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			59 198 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			66 198 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 190
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 190</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

89 000 000

89 000 000

Summa ställda säkerheter

89 000 000

89 000 000

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Agneta Landeskog
Ordförande

Ulrika Bergström

Richard Löfström

Lars Salheim

Leif Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal
Auktoriserad revisor

Deltagare

AGNETA LANDESKOG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-22 09:42:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AGNETA LANDESKOG

Datum

Agneta Landeskog

Leveranskanal: E-post

ULRIKA BERGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-22 12:24:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA BERGSTRÖM

Datum

Ulrika Bergström

Leveranskanal: E-post

RICHARD LÖFSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-22 12:26:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD LÖFSTRÖM

Datum

Richard Löfström

Leveranskanal: E-post

LARS SALHEIM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-22 12:47:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS SALHEIM

Datum

Lars Salheim

Leveranskanal: E-post

LEIF HOLMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-22 18:06:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Harry Holmqvist

Datum

Leif Holmqvist

Leveranskanal: E-post

ELISABETH HUSDAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 11:18:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Datum

Elisabeth Husdal

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkdammen, org.nr 769618-6316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkdammen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 Parkdammen för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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



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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal

Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 11:18:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Datum

Elisabeth Husdal
Manager

Leveranskanal: E-post