



Foto: Anette Salheim

ÅRSREDOVISNING 2023

BRF Parkdammen

BRF Parkdammen
Org nr 769618-6316

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023 t.o.m. den 31 december 2023.

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 2023-04-24 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Agneta Landeskog	Ordförande	2025
Leif Holmqvist	Ledamot	2024
Richard Löfström	Ledamot	2024
Annika Wiechel	Ledamot	2025
Marlon Grynfarb	Ledamot	2025
Malin Styffe	Suppleant	2024

Under 2023 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 Ernst & Young AB som ordinarie revisor och till revisorssuppleant samma revisionsbyrå.

Valberedning

Till valberedning för tiden intill årsstämman 2024 valdes Anette Salheim, sammankallande, Lars Salheim och Michael Skoglund.

Föreningsstämman reserverade 157 500 kr (3,0 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 styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 16 september 2009 förvärvat fastigheten Hängbron 1 i Stockholms kommun. Lagfart

erhölls 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 70 parkeringsplatser för bilar i garage, varav 8 platser med laddningsmöjlighet för elbil, samt 5 mc-platser / släpvagn. 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 år tio.

Från år elva (2020) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och 1 589 kr per lägenhet för 2023.

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

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen.

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 5 (8) bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 155 (157) medlemmar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning. För verksamhetsåret har styrelsen haft avtal med Åkerlunds Fastighets AB gällande fastighetsskötsel inkl fastighetsjour, med WIAB AB gällande drift och jour avseende fastighetens värme/vatten/ventilation och avrop taksikotning, med KONE AB gällande hisservice, med UNA-portar gällande service av garageport.

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

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har sedan 2010 varit delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar, gällande vatten, spillvatten, lokalgata och besöksparkering.

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.

GA1 och GA2 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 den 3 januari 2017.

Väsentliga servitut

Föreningen har sedan 2010 servitut gällande 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.

Under verksamhetsåret har styrelsen uppmärksammat att ytterligare två servitut upprättades 2013, ett gällande inkommande kallvattenledning till förmån för brf Långbro Herrgård, samt ett servitut avseende spillvattenledning till förmån för brf Hängpilarna och brf Långbro Herrgård.

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 höjdes med 3 % den 1 januari 2023 och har under året uppgått till 752 kr/m² boyta.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av *not 11*.

Under året har ett av föreningens fyra lån omsatts (den 30 oktober). Efter förhandlingar valde styrelsen att binda lånet på 1 år till räntan 4,68%. I samband med omläggningen av lånet beslutade styrelsen att även göra en extra amortering på 2 000 000 kr, utöver de 1 000 000 kr som årligen amorteras enligt låneavtalen.

Styrelsen har sedan september 2022 en fastränteplacerings på 1 500 000 kr hos SBAB som faller ut i september 2024. Utöver denna beslutade styrelsen i december 2023 att binda ytterligare 1 500 000 kr till fast ränta hos SBAB på 6 månader till 4,2%, som faller ut i juni 2024.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll (fonden för yttre underhåll) ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kr/m² lägenhetsyta i föreningens hus. Efter resultatdispositionen för bokslut 2022 vid årsstämman 2023 uppgår fondens avsättningar till 1 517 063 kr.

Redovisning

Enligt Bokföringsnämndens regelverk ska bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning. Det innebär att föreningens årliga avskrivningar är 2 543 347 kr. 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 2023 som bör nämnas är

- Målning av träfasader inkl omfattande arbete med offertförfrågningar
- Värmeåtervinningsbatteri på vinden i hus 26 har läckt och efter ett komplicerat arbete blivit utbytt
- Två ackumulatortankar för varmvatten har gått sönder och ersatts av nya
- Flera olika ventiler och vattenpumpar har presterat sämre under året och ersatts med nya.

Under perioden på ca fem månader som ackumulatortankar och återvinningsbatteriet byttes ut har systemet med värmepumpar varit avstängt. Det har gett oss en möjlighet att börja analysera vilket av systemen för varmvatten (värmepumpar med värmeåtervinning, eller fjärrvärme) eller kombinationen av dessa, som är mest kostnadseffektiv. Styrelsen fortsätter analysera och vi hoppas vara klara med beräkningarna under 2024.

- Det systematiska brandskyddsarbetet har genomarbetats och utvecklats. Styrelsen har tagit fram en brandskyddsbeskrivning, dokumenterat rutiner för regelbundna kontroller av brandskydds-installationer samt utarbetat skriftliga rekommendationer till medlemmarna. Ett informationsmöte för medlemmarna avseende brandskyddsfrågor har genomförts.

- Filterbyte av radiatorfilter har erbjudits samtliga lägenheter, inkl bortforsling av alla begagnade filter
- Uthyrning av elladdningsplatser och upprättande av rutiner
- Upphandlingar av nytt städbolag inkl mattor i trapphusen
- Fuktmätning i garagevägg har genomförts med tillfredsställande resultat
- Byte av nödljusbelysning i garaget
- Genomgång och uppdatering av Åkerlunds avtal att gälla fr o m 240101
- Genomgång och uppdatering av fastighetens samtliga blippar samt utkvitterade fastighetsnycklar
- Planering och genomförande av årsstämman i Vårfrukyrkan i Fruängen med 46 medlemmar närvarande, som representerade 35 lägenheter.
- Föreningens årsavgifter höjdes med 3% den 1 januari 2023 och höjs återigen med 3% från den 1 januari 2024. Från den 1 april 2024 höjs även avgiften för varmvatten per m³, som debiteras lägenheterna i samband med månadsavgifterna.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	7 395 465	7 184 407	7 199 034	7 152 546
Resultat efter finansiella poster	kr	-441 260	-249 749	180 135	454 344
Soliditet	%	77	77	76	76
Likviditet	%	292	315	344	207
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	752	730	730	730
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	761			
Skuldsättning per kvm	kr	6 389	6 670	6 894	7 120
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 886	8 233	8 510	8 789
Energikostnad per kvm	kr	96	107	131	115
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,5	11,3	11,7	12,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,4			
Sparande per kvm	kr	318	280	304	280
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,44			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Uppllysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har under året haft stora periodiska underhållskostnader vilket medför ett negativt resultat före resultatdispositionen. Föreningen har under året gjort extra amortering på föreningens lån för att minska på räntekostnaderna. Styrelsen har en framhållning och föreningens årsavgifter kommer att höjas på sikt.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2019 och styrelsens plan är att revidera underhållsplanen under 2024. År 2025 har föreningen ett målningsarbete som ska göras men sedan finns det inga stora åtgärder förrän 2030. Styrelsen kommer att upprätta en uppdaterad underhållsplan under 2024 och styrelsen har kontroll över de närmaste 7 åren utifrån vad styrelsen känner till idag. Avsättning till underhållsfonden är enligt underhållsplanen 909 000 kr men eftersom underhållsplanen inte är uppdaterad och så sker avsättningen enligt föreningens stadgar med 25 kr / kvm boyta.

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	1 994 680	-935 188	-249 749
Reservering till yttre fond			216 200	-216 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-693 817	693 817	
Balansering av föregående års resultat				-249 749	249 749
Årets resultat					-441 260
Belopp vid årets utgång	66 983 000	169 985 000	1 517 063	-707 320	-441 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-707 320
Årets resultat	-441 260
	<hr/>
	-1 148 580

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	216 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 294 308
I ny räkning balanseras	-70 472
	<hr/>
	-1 148 580

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-441 260
Dispositioner	1 078 108
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	636 848
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	438 955
---	---------

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	7 395 465	7 184 407
Övriga rörelseintäkter		305 765	0
Summa rörelseintäkter		7 701 230	7 184 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 784 981	-2 801 811
Periodiskt underhåll	5	-1 294 309	-693 817
Övriga externa kostnader	6	-255 796	-249 449
Arvoden och personalkostnader	7	-187 303	-153 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 543 347	-2 543 347
Summa rörelsekostnader		-7 065 736	-6 441 453
Rörelseresultat		635 494	742 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	155 009	38 304
Räntekostnader		-1 231 763	-1 031 007
Summa finansiella poster		-1 076 754	-992 703
Resultat efter finansiella poster		-441 260	-249 749
Årets resultat		-441 260	-249 749
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-441 260	-249 749
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 294 309	693 817
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-216 200	-216 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		636 849	227 868

BRF Parkdammen 769618-6316			8(16)
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	299 820 906	302 364 253
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		299 820 906	302 364 253
Summa anläggningstillgångar		299 820 906	302 364 253
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	86 083	72 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 205	231 831
Klientmedel i SHB		3 829 620	6 091 402
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 159 908	6 396 127
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 009 369	1 832 015
<i>Summa kassa och bank</i>		3 009 369	1 832 015
Summa omsättningstillgångar		7 169 277	8 228 142
Summa tillgångar		306 990 183	310 592 395

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		236 968 000	236 968 000
Fond för yttre underhåll		1 517 063	1 994 680
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>238 485 063</u>	<u>238 962 680</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-707 320	-935 188
Årets resultat		-441 260	-249 749
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 148 580</u>	<u>-1 184 937</u>
Summa eget kapital		237 336 483	237 777 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	58 498 000	59 198 000
Summa långfristiga skulder		58 498 000	59 198 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 700 000	12 000 000
Leverantörsskulder		262 835	370 839
Skatteskulder		16 084	105 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 176 781	1 140 550
Summa kortfristiga skulder		11 155 700	13 616 652
Summa eget kapital och skulder		306 990 183	310 592 395

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	635 493	742 954
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde</u>		
Avskrivningar	2 543 347	2 543 347
Erhållen ränta	155 010	38 304
Erlagd ränta	-1 231 763	-1 031 007
	2 102 087	2 293 598
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-25 562	-85 324
Ökning/minskning leverantörsskulder	-108 004	217 953
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-52 949	58 831
	1 915 572	2 485 058
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-3 000 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-2 400 000
Årets kassaflöde	-1 084 428	85 058
Likvida medel vid årets början	7 923 417	7 838 359
Likvida medel vid årets slut	6 838 989	7 923 417

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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 503 052	6 313 776
Hyror parkering	789 474	786 514
Vattenavgifter	76 654	81 221
Elavgifter	9 289	0
Övriga intäkter	16 996	2 897
Brutto	7 395 465	7 184 408
Summa nettoomsättning	<u>7 395 465</u>	<u>7 184 408</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.
Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD, individuell mätning och debitering.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbeov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	349 833	318 470
Reparationer, löpande underhåll	619 274	518 094
Elavgifter	320 779	573 992
Uppvärmning	500 813	449 331
Vatten och avlopp	206 414	120 891
Renhållning	175 987	161 621
Försäkringar	71 241	63 352
Avgift till gemensamhetsanläggning	88 578	74 160
Kabel-TV / Internet	176 555	176 162
Övriga fastighetskostnader	54 196	59 137
Fastighetsavgift/fastighetskatt	221 311	286 601
Summa driftskostnader	<u>2 784 981</u>	<u>2 801 811</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Byte av frånluftsfläkt, port 26	145 502	0
Målningarbeten	704 730	86 179
Byte av tankar	361 792	0
Montering av rör	48 514	0
Installation av nödbelysning	33 770	0
Läckage slingtank	0	90 212
Varmvattenmätare	0	54 112
Driftsättning vattenmätare	0	115 440
OVK-besiktning	0	116 000
Åtgärder tak	0	105 000
Byte avgasare	0	96 874
Energieffektivisering	0	30 000
Summa periodiskt underhåll	<u>1 294 308</u>	<u>693 817</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier, brandsäkert skåp	25 296	1 440
Kontorsmaterial	718	1 820
Kommunikation	4 903	7 658
Porto	401	390
Revision inkl konsultationer	19 400	28 765
Föreningsmöten	5 801	4 205
Ekonomisk och administrativ förvaltning	141 982	140 086
Övriga förvaltningskostnader	20 610	27 166
Konsultarvoden	0	18 038
Övriga externa tjänster	28 836	13 469
Medlems- och föreningsavgifter	7 850	6 411
Summa övriga externa kostnader	<u>255 797</u>	<u>249 448</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	157 500	115 920
Sociala kostnader	29 803	32 927
Kostnadsersättning	0	4 182
Summa arvoden, personalkostnader	<u>187 303</u>	<u>153 029</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	117 826	28 170
Övriga ränteintäkter	37 184	10 134
Summa finansiella intäkter	<u>155 010</u>	<u>38 304</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	248 912 610	248 912 610
Investeringsmoms	-4 536 000	-4 536 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 376 610	244 376 610
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 645 147	-21 101 800
Årets avskrivningar	-2 543 347	-2 543 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 188 494	-23 645 147
Utgående planenligt värde	<u>218 188 116</u>	<u>220 731 463</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>299 820 906</u>	<u>302 364 253</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	208 400 000	208 400 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	90 000 000
	<u>298 400 000</u>	<u>298 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	292 000 000	292 000 000
Lokaler	6 400 000	6 400 000
	<u>298 400 000</u>	<u>298 400 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	65 549	722
Skattefordringar	20 534	72 172
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>86 083</u>	<u>72 894</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Slutbetalningsdag</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	1,33	2025-03-03	23 175 000
Nordea	4,68	2024-10-30	9 000 000
Stadshypotek	1,23	2027-01-30	19 548 000
Stadshypotek	2,89	2026-07-30	16 475 000
Summa skulder till kreditinstitut			68 198 000
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			-8 700 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			58 498 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			63 198 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

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

Richard Lofström

Leif Holmqvist

Annika Wiechel

Marlon Grynfarb

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

AGNETA LANDESKOG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: AGNETA LANDESKOG

Agneta Landeskog

2024-03-21 08:38:21 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.228.223.231

RICHARD LÖFSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD LÖFSTRÖM

Richard Löfström

2024-03-21 08:30:57 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.198.118

LEIF HOLMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF HARRY HOLMQVIST

Leif Holmqvist

2024-03-21 12:13:05 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 80.216.145.106

ANNIKA WIECHEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA WIECHEL

Annika Wiechel

2024-03-21 12:50:20 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 80.216.147.253

MARLON GRYNFARB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marlon Grynfarb

Marlon Grynfarb

2024-03-21 11:46:48 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.103.155

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 10:51:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.104

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkdammen 769618-6316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkdammen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

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 revisionssed 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 räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 mars 2023 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 att 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Parkdammen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19850718xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-25 20:15:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>