

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsförening Dannemora
Org. nr: 746000–1683





Innehållsförteckning

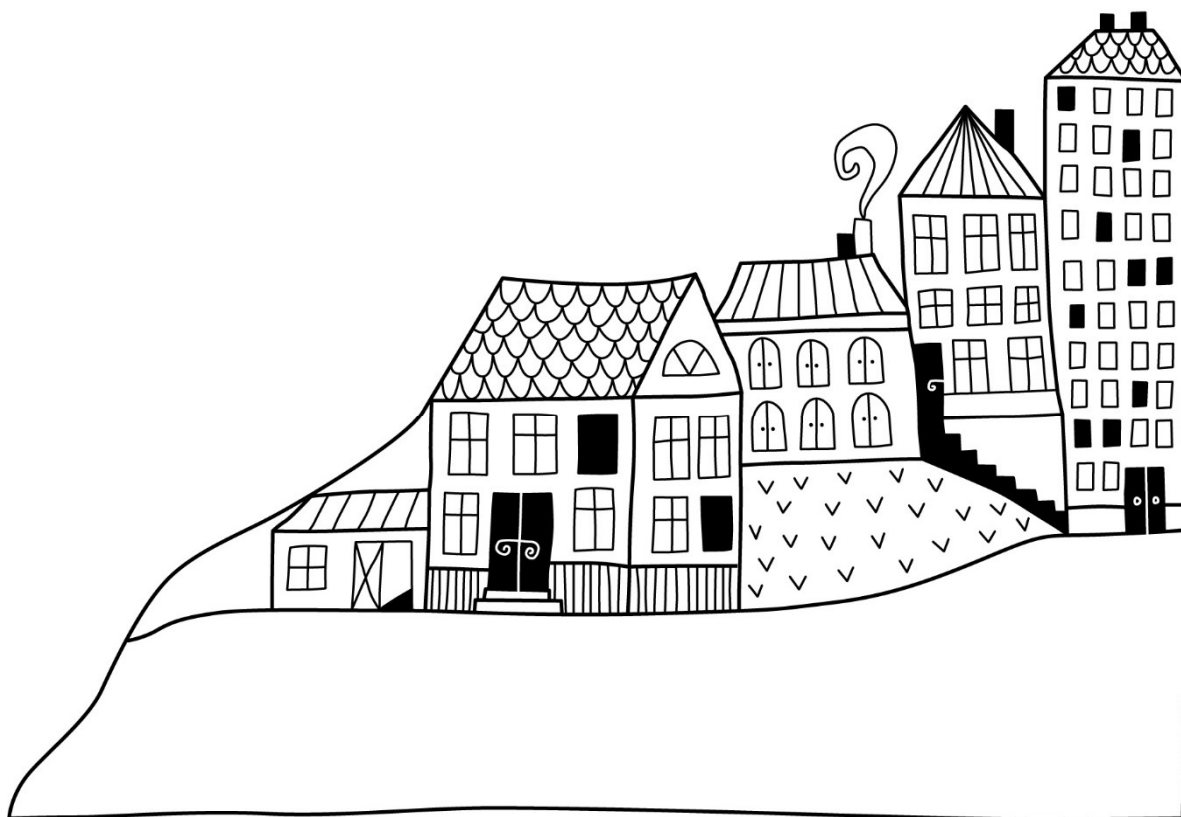
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Dannemora får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-01.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Det är stor avvikelse i årets resultat för verksamhetsåret 2022 p.g.a. erhållet stöd med 2 445 750 kr till energieffektivisering i flerbostadshus från Länsstyrelsen. Driftkostnaderna i föreningen ligger inom normala årsvariationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 98%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 99% till 467% (mest p.g.a. den statligbidrag på 2 445 750 kr)

I resultatet ingår avskrivningar med 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 770 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raden 8 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 62 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Lönngatan 56 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	18	
1,5 rum och kök	35	
2 rum och kök	3	
2,5 rum och kök	4	
3 rum och kök	2	



Total tomtarea	3 030 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 688 m ²
Total bostadsarea	2 688 m ²
Årets taxeringsvärde	34 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Riksbyggen	Jour
Clockrent	Städning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Clockrent	Fastighetsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 8 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 901 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 335 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 901 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstugor	2016–2017	
Elstammar och IMD	2017	
Omläggning av gångar	2017	
Källare och tvättstugor	2018	
Balansering VA-system	2018	
Nya källardörrar	2018	
Tvättstugeutrustning	2019	
Styr- och reglerombyggnad fjärrvärme	2019	
Belysning vind	2020	
Styr- och reglerombyggnad fjärrvärme	2020	

Planerat underhåll

År	Kommentar
2023	Energieffektivisering

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Hellgren	Ordförande	
Idriz Maloku	Ledamot	
Roger Wihlborg	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Edvardsson	Suppleant	2023
Glays Gonzalez Armas	Suppleant	2023
Lumnije Maloki	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor Ab	Auktoriserad revisor	
Jiovana Arcieri	Förtroendevald revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 5,0 % per 2022-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-02-01.

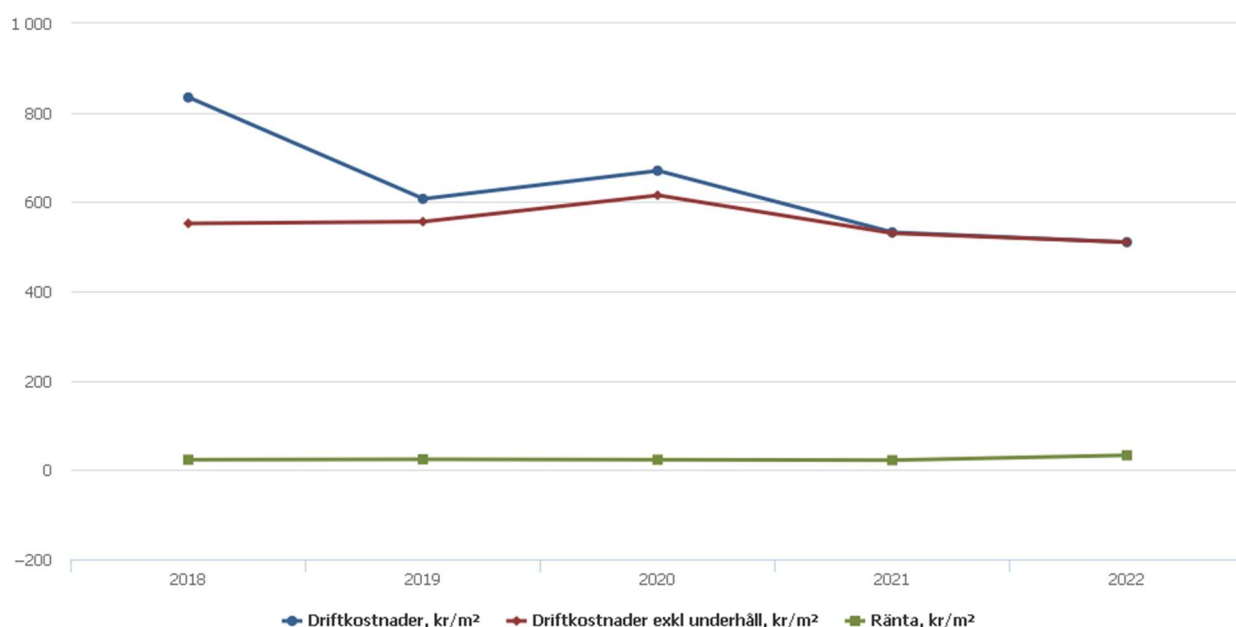
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 566 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 017	1 944	1 881	1 807	1 748
Resultat efter finansiella poster	2 588	93	-48	-126	-815
Årets resultat	2 588	93	-48	-126	-815
Resultat exkl. avskrivningar	2 770	323	189	111	-537
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	1 869	-578	-699	-777	-1 417
Balansomslutning	12 530	10 207	10 462	10 268	10 655
Kassaflöde, indirekt metod	0	-27	403	-126	-979
Soliditet %	51	37	36	37	37
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	98	13	99	55	78
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	451	99	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	566	539	513	447	434
Bränsletillägg, kr/m ²	156	156	156	156	156
Driftkostnader, kr/m ²	510	532	670	607	834
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	510	530	615	556	552
Ränta, kr/m ²	33	22	23	24	23
Underhållsfond, kr/m ²	1 269	934	600	324	45
Lån, kr/m ²	2 057	2 177	2 297	2 228	2 344



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 800	0	7 097 300	2 510 826	-5 937 548	92 739
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					92 739	-92 739
Reservering underhållsfond				901 000	-901 000	
Årets resultat						2 588 171
Vid årets slut	49 800	0	7 097 300	3 411 826	-6 745 809	2 588 171

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 844 810
Årets resultat	2 588 171
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-901 000
Summa	-4 157 639

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 157 639**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 016 689	1 944 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 569 475	194 570
Summa rörelseintäkter		4 586 164	2 138 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 370 570	-1 429 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 577	-206 884
Personalkostnader	Not 6	-183 702	-120 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 100	-230 101
Summa rörelsekostnader		-1 919 949	-1 986 690
Rörelseresultat		2 666 215	152 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 935	894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-88 978	-60 198
Summa finansiella poster		-78 043	-59 304
Resultat efter finansiella poster		2 588 171	92 739
Årets resultat		2 588 171	92 739



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 991 074	9 137 311
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	179 313	215 175
Summa materiella anläggningstillgångar		9 170 386	9 352 486
Summa anläggningstillgångar		9 170 386	9 352 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 802	2 910
Övriga fordringar	Not 13	55 097	62 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	54 722	114 288
Summa kortfristiga fordringar		113 621	179 931
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 245 865	674 657
Summa kassa och bank		3 245 865	674 657
Summa omsättningstillgångar		3 359 486	854 588
Summa tillgångar		12 529 873	10 207 074



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	49 800	49 800	
Uppskrivningsfond	7 097 300	7 097 300	
Fond för yttre underhåll	3 411 826	2 510 826	
Summa bundet eget kapital	10 558 926	9 657 926	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 745 810	-5 937 548	
Årets resultat	2 588 171	92 739	
Summa fritt eget kapital	-4 157 639	-5 844 810	
Summa eget kapital	6 401 287	3 813 116	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 690 000	0
Summa långfristiga skulder		2 690 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 839 000	5 851 000
Leverantörsskulder	Not 17	81 363	90 572
Skatteskulder	Not 18	4 847	10 403
Övriga skulder	Not 19	54 475	52 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	458 900	389 040
Summa kortfristiga skulder		3 438 585	6 393 958
Summa eget kapital och skulder	12 529 873	10 207 074	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 588 171	92 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	182 100	230 101
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 770 271	322 840
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	66 309	-1 709
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	56 627	-25 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 893 208	295 234
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-322 000	-322 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322 000	-322 000
Årets kassaflöde	2 571 208	-26 766
Likvidamedel vid årets början	674 657	701 423
Likvidamedel vid årets slut	3 245 865	674 657
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Elledningsbyte	Linjär	20	2017
Byte av entrépartier	Linjär	20	2018
Fönsterrenovering	Linjär	20	2022
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2050
Relining avloppsstammar	Linjär	20	2031
IMD	Linjär	5	2021
Inventarier	Linjär	5–10	2018 och 2020
Boknings- och passersystem	Linjär	10	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 521 936	1 449 504
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-2 481	-2 482
Hyror, bostäder	5 080	5 760
Bränsleavgifter, bostäder	420 108	420 108
Elavgifter	72 046	71 273
Summa nettoomsättning	2 016 689	1 944 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 416	118 202
Övriga ersättningar*	16 877	15 703
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Erhållna statliga bidrag	2 445 750	0
Övriga rörelseintäkter	3 438	60 668
Summa övriga rörelseintäkter	2 569 475	194 570

*Avser pant-och överlåtelseintäkter

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-3 778
Reparationer	-7 774	-54 994
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 178	-90 458
Försäkringspremier	-37 036	-35 635
Kabel- och digital-TV	-121 219	-132 723
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 234	-113 666
Serviceavtal	-39 235	-31 754
Obligatoriska besiktningar	-35 000	-6 169
Bevakningskostnader	-5 898	0
Snö- och halkbekämpning	-880	-4 841
Förbrukningsinventarier	-7 042	-6 881
Vatten	-154 639	-137 931
Fastighetsel	-190 921	-140 529
Uppvärmning	-420 664	-433 448
Sophantering och återvinning	-63 234	-58 627
Förvaltningsarvode drift*	-181 615	-177 892
Summa driftskostnader	-1 370 570	-1 429 325

*Avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-145 003	-142 298
IT-kostnader	-2 102	-6 486
Arvode, yrkesrevisorer	-8 000	-12 563
Övriga förvaltningskostnader	-2 341	-6 161
Kreditupplysningar	-1 512	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 174	-16 184
Representation	0	-189
Kontorsmateriel	-4 875	-7 238
Telefon och porto	0	-326
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-190
Bankkostnader	-3 151	-2 350
Övriga externa kostnader	-421	-12 449
Summa övriga externa kostnader	-183 577	-206 884

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-144 550	-95 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-35	-15
Sociala kostnader	-39 117	-25 166
Summa personalkostnader	-183 702	-120 381

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-146 238	-194 239
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 862	-35 862
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-182 100	-230 101

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 719	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	155	894
Övriga ränteintäkter	61	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 935	894



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-88 978	-59 958
Övriga räntekostnader	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-88 978	-60 198

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	449 300	449 300
Mark	7 200 000	7 200 000
Tillkommande utgifter	5 415 496	5 415 496
	13 064 796	13 064 796
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 064 796	13 064 796

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-449 300	-449 300
Tillkommande utgifter	-3 478 185	-3 283 946
	-3 927 485	-3 733 246

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-146 237	-194 239
	-146 237	-194 239

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	7 097 300	7 097 300
Årets uppskrivning	0	0
	7 097 300	7 097 300

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	7 200 000	7 200 000
Tillkommande utgifter	1 791 074	1 937 311

Taxeringsvärden

Bostäder	34 000 000	32 000 000
Totalt taxeringsvärde	34 000 000	32 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 400 000</i>	<i>18 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 600 000</i>	<i>13 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	593 371	593 371
	593 371	593 371
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	593 371	593 371
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-378 195	-342 333
	-378 195	-342 333
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-35 862	-35 862
	-35 862	-35 862
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-414 057	-378 195
	-414 057	-378 195
Restvärde enligt plan vid årets slut	179 312	251 038
Varav		
Maskiner och inventarier	179 312	251 038

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 802	2 910
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 802	2 910

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	55 097	61 492
Momsfordringar	0	1 241
Summa övriga fordringar	55 097	62 733



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 415	37 036
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	36 251
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 352	9 419
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	70	20 743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 885	10 839
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 722	114 288

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	3 245 865	674 657
Summa kassa och bank	3 245 865	674 657

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	5 529 000	5 851 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 719 000	-5 851 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 690 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,25%	2022-06-28	485 000,00	-480 000,00	5 000,00	0,00
SEB	3,27%	2022-10-28	1 587 250,00	-1 510 750,00	76 500,00	0,00
SEB	3,27%	2023-03-15	0,00	1 510 750,00	25 500,00	1 485 250,00
SEB	1,08%	2023-03-28	848 750,00	0,00	90 000,00	758 750,00
SEB	3,10%	2023-06-28	0,00	480 000,00	5 000,00	475 000,00
SEB	2,25%	2024-04-28	2 930 000,00	0,00	120 000,00	2 810 000,00
Summa			5 851 000,00	0,00	322 000,00	5 529 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 322 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 810 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	65 998	33 776
Ej reskontraförda leverantörsskulder	15 365	56 796
Summa leverantörsskulder	81 363	90 572

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 847	10 403
Summa skatteskulder	4 847	10 403

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	54 484	52 943
Skuld för moms	-9	0
Summa övriga skulder	54 475	52 943

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 698	30 660
Upplupna räntekostnader	4 522	1 913
Upplupna elkostnader	22 482	14 605
Upplupna vattenavgifter	38 976	0
Upplupna värmekostnader	60 480	66 439
Upplupna kostnader för renhållning	10 814	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	14 380
Upplupna styrelsearvoden	123 165	95 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 763	165 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 900	389 040

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 410 000	6 410 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hanna Hellgren

Roger Wihlborg

Idriz Maloku

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Jiovana Arcieri
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557493987302

Dokument

ÅR 2022 Brf Dannemora
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-06-02 09:58:38 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2023-06-08 14:48:10 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerande parter

Jiovana Arcieri (JA)
Brf Dannemora
gioar20@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jiovana Arcieri"
Signerade 2023-06-07 16:59:37 CEST (+0200)

Hanna Hellgren (HH)
Brf Dannemora
hannan8612@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA HELLGREN"
Signerade 2023-06-02 11:02:45 CEST (+0200)

Roger Wihlborg (RW)
Brf Dannemora
rogerwihlborg35@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Sonny Roger Wihlborg"
Signerade 2023-06-02 10:17:14 CEST (+0200)

Idriz Maloku (IM)
Brf Dannemora
idriz_maloku@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDRIZ MALOKU"
Signerade 2023-06-02 16:40:42 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)



Verifikat

Transaktion 09222115557493987302

FAKTOR AB

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2023-06-08 14:48:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dannemora
Org.nr 746000-1683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dannemora 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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, avsiktlig 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Dannemora.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-06-08

Timestamp

2023-06-08T14:47:44.465+02:00

Document ID

2DaVpx3/UQuELyjWrhcH47eUKBF7tW6Q9m4A4

wjRMms=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))