

BRF Damhatten 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



SkjtnNbeg-SybsthV-xI

Årsredovisning för
Brf Damhatten 1
769610-2883

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Damhatten 1 (769610-2883) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Damhatten 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ellen Keys Gata 85-89 / Ellen Keys Gata 85-99 / Ellen Keys Gata 95-97. Damhatten 1 byggdes år 1955.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2047-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
65	Lägenheter, bostadsrätt	3 766
1	Lägenheter, hyresrätt	27
3	Lokaler, hyresrätt	152
12	Antal garage	260
13	Antal p-platser	

Lokalhyresgästerna är cykelverkstad, måleriverkstad och två lagerlokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-09. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Nils Westberg Ahlmark	Ordförande
Thomas Årebrand	Ledamot
Isabella Limslätt	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Thomas Årebrand, Isabella Limslätt och Nils Westberg Ahlmark.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av två i styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Renovering av tak
2024	Renovering av skyddsrum till MSBs standard för fastigheten
2023	Plantering av körsbärsträd på föreningens mark
2022	Byte av fläktar på vinden
2020	Installation av bergvärme
2020	Utvändig renovering av fönster (ytterbågar)
2019	Renovering portar
2018	Renovering tvättstuga
2016-2017	Stambyte
2016-2017	Lokalomvandling till BR

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 88 st. Under året har 11 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 86 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Energibevakning
Grovsopor	Ragnsells
Hushållssopor	Ragnsells
EL	Fortum & Ellevio
Serviceavtal tvättstuga	Söderkyl
Kollektivmätning el	Infometric
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bredband/tv	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften har höjts med 5% på årsbasis, debitering per kWh har höjts med 41öre inklusive moms och omvandling av två lokaler och ett garage till bostadsrätter pågår. Renovering av skyddsrum och renovering av taket har skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2025 fortsätter omvandlingen av tre lokaler och ett garage till bostadsrätter.

Upplysning vid förlust

Föreningen genomför just nu en omvandling av lokaler till fem bostadsrätter. Från och med 2026 innebär detta en ökning av våra intäkter med cirka 150 000 kronor per år i avgifter, motsvarande en höjning på omkring 5 % jämfört med årsavgiften för 2025. Utöver detta tillkommer intäkter från försäljningen av lägenheterna.

Föreningen har redan ökat amorteringstakten på lånen samt justerat hyran för en av lokalhyresgästerna. Framåt ligger fokus på fortsatt optimering av avgiftsnivåer, ytterligare omvandling av lokaler till bostäder samt strategiska investeringar i fastigheten, exempelvis installation av solceller och andra hållbara förbättringsåtgärder.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 310	3 243	3 257	3 232
Resultat efter fin. poster (tkr)	-961	-467	-427	-584
Soliditet (%)	75,7	76,2	-	-
Årsavgifter kr/kvm	722	762	-	-
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 650	3 670	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 076	4 122	4 430	5 593
Räntekänslighet %	6%	5,41%	-	-
Energikostnad kr/kvm	225	195	208	223
Sparande per kvm	167	214	211	184
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82%	88,4%	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	31 683 412	23 749 682	5 322 471	-9 029 431	-467 485	51 258 648
Reslutatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Blanseras i ny räkning				-467 485	467 485	
Årets resultat					-961 047	-961 047
	<u>31 683 412</u>	<u>23 749 682</u>	<u>5 322 471</u>	<u>-9 496 916</u>	<u>-961 047</u>	<u>50 297 601</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 496 916
Årets resultat	<u>-961 048</u>
Totalt	-10 457 964
Avsättning till yttre fond	367 000
Uttag ur yttre fond	-288 852
Balanseras i ny räkning	<u>-10 536 112</u>
Summa	-10 457 964

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 310 170	3 245 460
Summa rörelseintäkter		3 310 170	3 245 460
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 405 238	-2 015 031
Övriga externa kostnader	4	-54 278	-88 160
Personalkostnader och arvoden	5	-113 021	-96 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 372 180	-1 372 176
Summa rörelsekostnader		-3 944 717	-3 571 943
Rörelseresultat		-634 547	-326 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 947	20 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 447	-161 756
Summa finansiella poster		-326 500	-141 003
Resultat efter finansiella poster		-961 047	-467 486
Resultat före skatt		-961 047	-467 486
Årets resultat		-961 047	-467 485

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	63 022 866	64 377 282
Inventarier, maskiner och installationer	7	38 543	56 308
Summa materiella anläggningstillgångar		63 061 409	64 433 590
Summa anläggningstillgångar		63 061 409	64 433 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		685	26 931
Övriga fordringar	8	3 171 072	2 770 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 466	29 687
Summa kortfristiga fordringar		3 250 223	2 827 172
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		113 304	114 609
Summa kassa och bank		113 304	114 609
Summa omsättningstillgångar		3 363 527	2 941 781
SUMMA TILLGÅNGAR		66 424 936	67 375 371

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 433 094	55 433 094
Fond för yttre underhåll		5 322 471	5 322 471
Summa bundet eget kapital		60 755 565	60 755 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 496 916	-9 029 431
Årets resultat		-961 047	-467 485
Summa fritt eget kapital		-10 457 963	-9 496 916
Summa eget kapital		50 297 602	51 258 649
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 600 000	9 200 000
Summa långfristiga skulder		2 600 000	9 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	12 750 000	6 325 000
Leverantörsskulder		206 230	136 927
Övriga skulder		3 686	16 061
Skatteskulder		13 329	20 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 089	418 464
Summa kortfristiga skulder		13 527 334	6 916 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 424 936	67 375 371

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-634 548	-326 482
Avskrivningar	1 372 180	1 372 176
Erlagd ränta och ränteintäkter	-326 498	-141 101
	<u>411 134</u>	<u>904 593</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	411 134	904 593
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	26 246	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-58 686	15 208
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	69 303	-
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	110 564	-25 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 561	894 386
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-175 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	-100 000
Årets kassaflöde	383 561	794 386
Likvida medel vid årets början	2 880 395	2 086 009
Likvida medel vid årets slut	3 263 956	2 880 395

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Byggnadsinventarier	10%	10%
Maskiner & Inventarier	10-20%	10-20%
Markanläggning	5%	5%
Installationer	3-10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 718 989	2 620 524
Hyror	338 599	367 006
Bredband	96 370	89 496
El, moms	108 751	144 603
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 319	5 251
Andrahandsuthyrning	34 462	15 855
Övriga hyresintäkter	1 680	2 725
	3 310 170	3 245 460

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	173 915	143 674
Städning	46 954	50 325
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 275	5 140
Trädgårdsskötsel	21 271	11 058
Snöröjning	47 555	82 682
Reparationer	30 372	118 063
El	508 244	503 873
Uppvärmning	285 065	253 887
Vatten	151 216	67 373
Sophämtning	142 404	131 800
Försäkringspremie	52 931	47 858
Tomträttsavgäld	217 800	217 800
Fastighetsavgift bostäder	107 580	135 564
Fastighetsskatt lokaler	30 690	-
Övriga fastighetskostnader	27 670	14 141
Kabel-tv/Bredband/IT	118 109	111 888
Förvaltningsarvode ekonomi	113 655	93 487
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 638	-
Panter och överlåtelse	9 887	9 955
Juridiska åtgärder	-	3 743
Övriga externa tjänster	12 155	12 720
	2 116 386	2 015 031
Underhåll		
Skyddsrum	185 683	
Tak	103 169	
	288 852	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 405 238	2 015 031

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 439	471
Konsultkostnader	20 594	34 659
Revisionarvode	32 245	53 030
Summa	54 278	88 160

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	86 000	75 000
Sociala kostnader	27 021	21 576
	113 021	96 576

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	54 471 460	54 471 460
-Mark	21 406 000	21 406 000
	75 877 460	75 877 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 500 178	-10 145 762
-Årets avskrivning enligt plan	-1 354 416	-1 354 416
	-12 854 594	-11 500 178
Redovisat värde vid årets slut	63 022 866	64 377 282
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 945 000	44 945 000
Mark	40 124 000	40 124 000
	85 069 000	85 069 000
Bostäder	43 000 000	43 000 000
Lokaler	1 945 000	1 945 000
	44 945 000	44 945 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	407 817	407 817
	<u>407 817</u>	<u>407 817</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-351 509	-333 749
-Årets avskrivning enligt plan	-17 765	-17 760
	<u>-369 274</u>	<u>-351 509</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 543	56 308

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 420	4 769
Borgo räntekonto	7 730	1 068 174
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 139 242	-
Avräkningskonto hos td förvaltare	3 680	1 697 613
	<u>3 171 072</u>	<u>2 770 556</u>

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Företagskonto	2 075	3 275
Nordea Sparkonto	55 206	54 204
Handelsbanken	56 023	57 130
Summa	113 304	114 609

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Nordea Hypotek	2027-01-20	1,40%	2 600 000	2 600 000
Nordea Hypotek	2025-01-17	3,53%	6 150 000	6 325 000
Nordea Hypotek	2025-01-22	1,05%	<u>6 600 000</u>	<u>6 600 000</u>
			15 350 000	15 525 000
Varav Långfristig del				
Varav Kortfristig del			<u>12 750 000</u>	<u>6 325 000</u>
			12 750 000	6 325 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>31 451 500</u>	<u>31 451 500</u>
Summa ställda säkerheter	<u>31 451 500</u>	<u>31 451 500</u>

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Nils Westberg Ahlmark

Isabella Limslätt

Thomas Årebrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 -

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor - BDO Mälardalen AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.