



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dammen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Väster 24:19	1952	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Gävleborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 3898 kvm och 4 lokaler om 193 kvm. Byggnadernas totalyta är 4091 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Holm	Ordförande
Ann-Britt Ingegerd Jansson	Styrelseledamot
Laila Jäderberg	Styrelseledamot
Lars Sundberg	Styrelseledamot
Örjan Larsson	Styrelseledamot
Mats Peter Dahlqvist	Suppleant
Sofia Elisabeth Kristina Göthe	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Johansson Godkänd revisor Aktiv Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2003 ● Stamreovering
- 2019 ● Fasad och balkongreovering
- 2021 ● Isolerglas samtliga fönster
- 2023 ● Relining av avlopp under källargolv
- 2025 ● Målning av samtliga trapphustak

Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av väggar och golv i källarkorridor

Avtal med leverantörer

Ekonomi	SBC
Hissar	Kone
Nyckel och Passersystem	Lås & Nyckel i Gävle AB
Trappstädning	HSB
Yttre Skötsel	Gavleservice EF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 056 002	2 962 841	2 884 917	2 786 015
Resultat efter fin. poster	-60 492	185 251	-208 806	108 017
Soliditet (%)	18	18	16	18
Yttre fond	1 643 585	1 478 585	1 422 744	1 257 744
Taxeringsvärde	63 237 000	53 633 000	53 633 000	53 633 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	706	676	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	92,7	89,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 296	3 447	3 607	3 448
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 113	3 257	3 407	3 258
Sparande / kvm totalyta, kr	188	182	219	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	21	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	119	116	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	41	39	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	180	176	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,11	1,64	1,34
Räntekänslighet (%)	4,49	4,88	5,34	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen valt att tidigarelägga viss planerad underhållsåtgärd (slamspolning), för att undvika ökad kostnad vid senare genomförande. Dessutom har hissarnas nödtelefoner uppgraderats till 4G, vilket var en oförutsedd kostnad. Detta har medfört ett tillfälligt negativt resultat för räkenskapsåret. Trots detta bedöms föreningens övergripande ekonomiska ställning som god. Årets kassaflöde efter den löpande verksamheten är positivt vilket ytterligare bekräftar att föreningen har en stabil ekonomi. Styrelsen gör bedömningen att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga framåt med anledning av årets negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	197 800	-	-	197 800
Fond, yttre underhåll	1 478 585	-	165 000	1 643 585
Balanserat resultat	1 179 428	185 251	-165 000	1 199 679
Årets resultat	185 251	-185 251	-60 492	-60 492
Eget kapital	3 041 064	0	-60 492	2 980 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 364 679
Årets resultat	-60 492
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
Totalt	1 139 187

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	267 537
Balanseras i ny räkning	1 406 724

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 056 001	2 960 748
Övriga rörelseintäkter	3	3 315	4 095
Summa rörelseintäkter		3 059 316	2 964 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 954 288	-1 729 421
Övriga externa kostnader	9	-212 635	-136 577
Personalkostnader	10	-82 456	-62 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-560 244	-565 999
Summa rörelsekostnader		-2 809 623	-2 494 327
RÖRELSERESULTAT		249 693	470 517
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 150	4 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-313 335	-289 960
Summa finansiella poster		-310 185	-285 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 492	185 251
ÅRETS RESULTAT		-60 492	185 251

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 573 351	16 117 779
Maskiner och inventarier	13	120 631	136 447
Summa materiella anläggningstillgångar		15 693 982	16 254 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 693 982	16 254 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 778	10 338
Övriga fordringar	14	772 621	721 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 432	49 716
Summa kortfristiga fordringar		829 831	781 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		829 831	781 317
SUMMA TILLGÅNGAR		16 523 812	17 035 543

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 800	197 800
Fond för yttre underhåll		1 643 585	1 478 585
Summa bundet eget kapital		1 841 385	1 676 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 199 679	1 179 428
Årets resultat		-60 492	185 251
Summa fritt eget kapital		1 139 187	1 364 679
SUMMA EGET KAPITAL		2 980 572	3 041 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 489 587	10 382 800
Summa långfristiga skulder		9 489 587	10 382 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 356 328	3 053 863
Leverantörsskulder		276 597	143 096
Skatteskulder		1 395	20 265
Övriga kortfristiga skulder		52 714	29 375
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	366 620	365 080
Summa kortfristiga skulder		4 053 654	3 611 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 523 812	17 035 543

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	249 693	470 517
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	560 244	565 999
	809 937	1 036 516
Erhållen ränta	3 150	4 694
Erlagd ränta	-317 391	-281 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	495 696	759 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 614	15 859
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	143 566	4 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	681 875	779 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	47 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	47 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-590 748	-621 788
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-590 748	-621 788
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 127	205 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	674 417	469 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	765 545	674 417

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dammen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande årliga procentsatser tillämpas:

Byggnad	1,67 - 10,00 %
El	10,00 %
Yttertak	2,00 %
Dörrar & portar	3,00 %
Balkonger	2,00 %
Hissar	3,00 %
Fasader	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 576 512	2 454 653
Hysesintäkter lokaler	95 706	111 576
Hysesintäkter p-plats	29 664	29 664
Hysesintäkter förråd	4 400	2 400
Intäkter kabel-TV	153 600	153 600
Bredband	129 792	129 792
Elintäkter laddstolpe moms	10 317	14 032
Tvättstugeavgifter	7 800	7 800
Gemensamhetslokal	1 800	1 400
Nycklar/lås vidarefakturering	700	600
Övernattnings-/gästlägenhet	5 800	4 000
Inkassoavgift	0	467
Pantsättningsavgift	13 524	5 157
Överlåtelseavgift	18 779	12 897
Administrativ avgift	3 822	490
Andrahandsuthyrning	3 786	16 730
Övriga fakturerade kostnader	0	14 172
Vidarefakturerade kostnader	0	1 321
Öres- och kronutjämnning	-1	-3
Summa	3 056 001	2 960 748

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	3 315	4 095
Summa	3 315	4 095

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	66 165	100 048
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 375	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 659	0
Städning enligt avtal	50 160	48 596
Besiktningar	0	7 501
Hissbesiktning	6 100	5 925
Gårdkostnader	7 334	2 151
Garage/parkering	0	3 900
Snöröjning/sandning	16 501	31 938
Serviceavtal	24 943	36 327
Förbrukningsmaterial	4 440	3 095
Summa	212 677	239 481

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	13 649	7 560
Trapphus/port/entr	0	1 379
Dörrar och lås/porttele	6 560	2 862
VVS	4 197	21 950
Ventilation	0	105 761
Hissar	43 409	16 756
Tak	0	5 133
Balkonger/altaner	0	37 764
Vattenskada	16 013	0
Summa	83 828	199 165

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	28 325	0
Entr/trapphus	142 500	0
VVS	56 250	0
Hiss	40 463	0
Summa	267 538	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	93 609	83 070
Uppvärmning	493 371	492 423
Vatten	212 512	167 173
Sophämtning/renhållning	82 759	93 532
Summa	882 251	836 198

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 656	61 112
Självrisk	58 800	0
Kabel-TV	141 069	150 531
Bredband	127 764	127 764
Fastighetsskatt	114 706	115 170
Summa	507 995	454 577

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 001	6 509
Tele- och datakommunikation	18 746	20 422
Inkassokostnader	1 495	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	14 375
Styrelseomkostnader	1 000	90
Fritids och trivselkostnader	15 531	10 885
Förvaltningsarvode enl avtal	64 590	61 965
Överlåtelsekostnad	14 406	0
Pantsättningskostnad	12 348	0
Korttidsinventarier	11 929	0
Administration	9 839	6 321
Konsultkostnader	44 750	3 125
Vidarefakturerade kostnader	0	12 884
Summa	212 635	136 577

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	69 200	50 400
Arbetsgivaravgifter	13 256	11 930
Summa	82 456	62 330

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	313 335	289 960
Summa	313 335	289 960

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 494 618	23 494 618
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 494 618	23 494 618
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 376 840	-6 826 656
Årets avskrivning	-544 428	-550 183
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 921 268	-7 376 840
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 573 351	16 117 779
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 437 000	36 433 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
Summa	55 637 000	53 633 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 750	238 000
Årets inköp	0	-47 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 750	190 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-54 303	-38 487
Årets avskrivning	-15 816	-15 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 119	-54 303
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	120 631	136 447

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 076	46 846
Transaktionskonto	401 740	297 577
Borgo räntekonto	363 804	376 840
Summa	772 621	721 263

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 125	6 250
Förutbet fast skötsel	0	8 483
Förutbet städ	13 057	12 540
Förutbet försäkr premier	22 397	20 856
Upplupna intäkter	1 853	1 587
Summa	40 432	49 716

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2029-09-30	2,78 %	1 602 440	1 652 000
Handelsbanken	2025-09-01	1,12 %	Löst	2 572 115
Handelsbanken	2027-06-01	1,99 %	2 422 500	2 512 500
Handelsbanken	2031-07-30	4,06 %	2 040 780	2 106 968
Handelsbanken	2026-06-01	1,09 %	1 333 523	1 459 523
Handelsbanken	2026-03-01	1,63 %	1 699 057	1 807 057
Stadshypotek AB	2028-01-30	3,59 %	1 284 500	1 326 500
Stadshypotek AB	2030-09-01	2,92 %	2 463 115	
Summa			12 845 915	13 436 663
Varav kortfristig del			3 356 328	3 053 863

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 057 175 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	408	4 250
Uppl kostnad Fastskött entrepr	6 051	0
Uppl kostn el	10 854	10 391
Uppl kostnad Värme	57 084	60 224
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	10 000
Uppl kostn räntor	7 425	11 481
Uppl kostn vatten	9 280	9 176
Uppl kostnad Sophämtning	554	562
Uppl kostn bredband	10 647	10 647
Förutbet hyror/avgifter	254 317	248 349
Summa	366 620	365 080

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

15 282 200

2024-12-31

15 282 200

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer att höja avgiften med 5% från 2026-02-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gävle

Ann-Britt Ingegerd Jansson
Styrelseledamot

Laila Jäderberg
Styrelseledamot

Lars Sundberg
Styrelseledamot

Mats Holm
Ordförande

Örjan Larsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Aktiv Revision
Mikael Johansson
Godkänd revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 21:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 12:43

DOCUMENT ID:

SkxGelDz2Zg

ENVELOPE ID:

rkzllDzhbx-SkxGelDz2Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Dammen, 785000-0352 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

7f8aaeabb08fadc6ea044267d78f54c0c032adcdee209f0
ebc396bb1605ee64055dc13c5c01998c4f64f5a099a2c6
2348c679a9ca1db63ea1dda0e96de1639c1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann-Britt Ingegerd Jansson annbrittjansson44@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:08 07.04.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.186.55
2. MATS OLOF ERIK HOLM matsoloferik@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 14:52 07.04.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.52.71
3. NILS ÖRJAN LARSSON fjuns@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 18:57 07.04.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 62.116.243.180
4. LAILA JÄDERBERG lailo@live.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:42 07.04.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.85.220
5. LARS SUNDBERG lars.sundberg@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:25 08.04.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 84.23.152.188
6. MIKAEL JOHANSSON mikael.johansson@aktivrevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 21:53 09.04.2026 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Dammen
Org.nr. 785000-0352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dammen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dammen för år 2025 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 21:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 12:43

DOCUMENT ID:

ByGglwznbx

ENVELOPE ID:

H1fleDM2bl-ByGglwznbx

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Dammen.pdf

2 pages

SHA-512:

5708cd14bed28f10ca9c259ec893673fad89cc860a0a57
8fdaa7b0452cd69ba57043c1a936af4073da02d42a2b84
fec5463433913294320cedf061e4fccd1691

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL JOHANSSON	Signed	09.04.2026 21:54	eID	Swedish BankID
mikael.johansson@aktivre vision.se	Authenticated	09.04.2026 21:35	Low	IP: 52.17.160.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed