

Årsredovisning

Brf Dammkök

769637-6404

Styrelsen för Brf Dammkök får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-07-05, dess ekonomiska plan registrerades 2020-12-21. Föreningen har sitt säte i Nykvarns kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen har utgjorts av:

Garbriel Jako (ordförande)

Ammar Thair Abdulmageed

Elin Elm

Alina Hinas

Suppleant :

Zlatko Prodanovic

Som intern-revisor har Linda Jansson granskat verksamhetsåret 2024/2025

Fastigheterna föreningen är har beteckningarna Nykvarn 1:517,1:57,1:510,1:511,1:512,1:513,1:514,1:515,1:516.

Fastigheterna innehåller 24 bostäder varav 19 fn är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF.

Total yta upplåten med bostadsrätt uppgår till 1515m²

Bostadsyta upplåten med hyresrätt uppgår till 365m²

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nuvarande styrelsen vill härmed sammanfatta föreningens situation och redogöra för de omständigheter som lett fram till det ekonomiska och administrativa läge som föreningen befinner sig i.

Tidigare styrelses uppdrag

Den tidigare styrelsen har inte fullföljt sitt uppdrag enligt stadgar och lag. Styrelsen avgick utan att informera medlemmarna, någon ordinarie föreningsstämma hölls inte och årsredovisningar upprättades inte. Vid övertagandet saknades väsentligt underlag, bland annat avseende transaktioner, avtal med leverantörer, byggherre, bank samt fullständiga redovisningshandlingar.

Mot denna bakgrund anser den nuvarande styrelsen att ansvarsfrihet inte kan tillstyrkas för den tidigare styrelsen. Det finns inget sätt för nuvarande styrelse att säkerställa att de uppgifter som lämnats från tidigare styrelse är fullständiga eller korrekta, trots omfattande arbete för att rekonstruera och verifiera informationen.

Ekonomisk situation och bristande underlag

Föreningen befinner sig i ett allvarligt ekonomiskt läge till följd av tidigare styrelses agerande. Det saknas underlag för flera av föreningens ekonomiska åtaganden, och styrelsen misstänker att medel saknas. Det finns även fordringar mot Nykvarnshem, som tidigare ägde bostäderna och som sedermera gått i konkurs.

Av försiktighetsskäl har fordringar kopplade till byggherren valts att i sin helhet skrivas ned.

Attefallshus

I samband med Nykvarnhems konkurs har två attefallshus tillfallit föreningen, efter att konkursförvaltaren abandonerat dem. Föreningen har därmed återfått äganderätten. Dessa är dock pantsatta till cirka 1,6 miljoner kronor. Avsikten är att sälja dessa, varvid panten ska regleras till fordringsägaren av föreningen.

Lån från Tessin

Den tidigare styrelsen har inte uppfyllt betalningsvillkoren kopplade till det lån som upptogs från Tessin. Förhandlingar pågår för närvarande med Tessin om hur detta åtagande ska hanteras framåt.

Banklån

Den tidigare styrelsen har även brustit i att uppfylla betalningsvillkoren kopplade till föreningens fastighetslån. Den nuvarande styrelsen för dialog med Danske Bank för att hitta en långsiktig och hållbar lösning.

Övriga skulder och leverantörsfakturor

Med anledning av föreningens ekonomiska situation har styrelsen upprättat avbetalningsplaner med flera fordringsägare. Det fanns vid övertagandet betydande skulder till olika leverantörer, däribland Nykvarns kommun. En stor del av dessa skulder har betalats och i dagsläget återstår endast ett begränsat antal poster.

Styrelsens arbete framåt

Den nuvarande styrelsen har arbetat intensivt med att återställa ordning i föreningens ekonomi och administration. Arbetet med att färdigställa saknade årsredovisningar och skapa förutsättningar för en långsiktig stabilisering av föreningen fortsätter.

Medlemsinformation

Föreningen har vid räkenskapsårets slut 23 medlemmar, representerande 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2407-2506	2307-2406	2207-2306	2107-2206
Nettoomsättning	1 245	955	839	815
Resultat efter finansiella poster	-8 740	-5 384	1 239	17 331
Soliditet %	49	44	50	49
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	762			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	60			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 380			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	17 844			
Räntekänslighet %	23,3			
Sparande (kr) per kvadratmeter	0			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	0			

Skuldsättningen per m2 inkluderar inte den skuld om kring vilken diskussioner om en nedskrivning pågår.

Skuldsättningsgrad och räntekänslighet är beräknad på aktuell långfristig skuld till bank. Vilket överensstämmer med ekonomiska planen.

Sparande och energikostnad kan inte beräknas för året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 690 000	-7 658 631	5 257 445	39 288 814
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		5 257 445	-5 257 445	0
Årets resultat			-8 798 957	-8 798 957
Belopp vid årets utgång	41 690 000	-2 401 186	-8 798 957	30 489 857

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 401 186
Årets resultat	-8 798 957
Summa	-11 200 143

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-11 200 143
Summa	-11 200 143

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		1 245 334	955 154
Övriga rörelseintäkter		–	42 569
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 245 334	997 723
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4	-78 429	-254 664
Nedskrivning av fordringar		-7 833 287	–
Övriga externa kostnader	5	-117 583	-4 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-982 152	-982 152
Summa rörelsekostnader		-9 011 451	-1 241 711
Rörelseresultat		-7 766 117	-243 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 032 840	-5 139 813
Summa finansiella poster		-1 032 840	-5 139 650
Resultat efter finansiella poster		-8 798 957	-5 383 638
Resultat före skatt		-8 798 957	-5 383 638
Skatter			
Skatt på årets resultat		–	126 194
Årets resultat		-8 798 957	-5 257 444

BALANSRÄKNING

1

		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	79 881 696	80 863 848
Inventarier, verktyg och installationer		24 660	24 660
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		65 858	65 858
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>79 972 214</i>	<i>80 954 366</i>
Summa anläggningstillgångar		79 972 214	80 954 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		336 604	428 466
Övriga fordringar		53	7 150 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 420	6 267
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>383 077</i>	<i>7 584 977</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		493 144	203 979
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>493 144</i>	<i>203 979</i>
Summa omsättningstillgångar		876 221	7 788 956
SUMMA TILLGÅNGAR		80 848 435	88 743 322

	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 690 000	41 690 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	41 690 000	41 690 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 401 186	-7 658 631
Årets resultat	-8 798 957	5 257 445
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-11 200 143	-2 401 186
Summa eget kapital	30 489 857	39 288 814
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 27 037 551	27 037 551
Summa långfristiga skulder	27 037 551	27 037 551
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	167 005	314 700
Skatteskulder	9 170	107 045
Övriga skulder	20 733 235	20 735 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 411 617	1 259 977
Summa kortfristiga skulder	23 321 027	22 416 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	80 848 435	88 743 322

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024/2025	2023/2024
	Hyror bostäder och avgifter för bostadsrätter	1 134 086	952 040
	Bredband	111 248	2 454
	Övriga intäkter	0	43 229
	Summa	1 245 334	997 723

Not 3	Förvaltningskostnader	2024/2025	2023/2024
	Övriga förvaltningsavtal	–	3 883
	Summa	–	3 883

Not 4	Taxebundna kostnader	2024/2025	2023/2024
	Elavgifter	–	6 586
	VA avgifter	–	30 629
	Sopor	55 773	33 661
	Fastighetsföräkringar	13 486	71 859
	Fastighetsavgifter / fastighetsskatt	9 170	–
	Kabel TV	–	58 896
	Summa	78 429	201 631

Not 5	Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
		7 833 287	–
	Övriga externa föreningskostnader	5 372	-19 871
	Konsultarvoden	100 000	–
	Ekonomisk förvaltning	10 000	19 066
	Bankkostnader	–	5 700
	Summa	7 948 659	4 895

Not 6	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	81 846 000	69 886 000
	Inköp	–	11 960 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 846 000	81 846 000
	Årets avskrivningar	982 152	982 152

Not 7	Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
	Fastighetsinteckningar	50 700 000	50 700 000
	Summa ställda säkerheter	50 700 000	50 700 000

Pantbrev mbr i fastigheterna Nykvarn 1:517,1:57,1:510,1:511,1:512,1:513,1:514,1:515,1:516.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under hösten 2025 har avtal tecknats med Bostadsförvaltning om att sköta den ekonomiska förvaltningen. Bostadsförvaltning bistår också med att upprätta den, av den första medlemsvalda styrelsen, första årsredovisning. Föreningen har öppnat bankkonto i Danske Bank för att hantera föreningens löpande ekonomi.

Under hösten har årsredovisningarna från byggherren och tidigare bygg-styrelse redovisats. Dessa bilägges denna årsredovisning. Avser åren 2022/23 samt 2023/24

Det finns poster i tidigare årsbalansräkningar vilka varit svåra att verifiera. Per 2025-06-30 är det styrelsen uppfattning samtliga balansposter värderats korrekt.

Det pågår under q4 2025 fortsatt diskussioner om nedskrivning av väsentliga skuldposter.

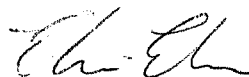
Föreningen har lagt ut en bostad upplåten med hyresrätt till försäljning. Bostaden uppgår till 105m2.

UNDERSKRIFTER

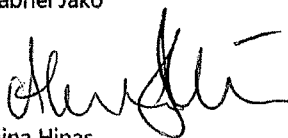
Nykvarn 2025-12-12



Gabriel Jako

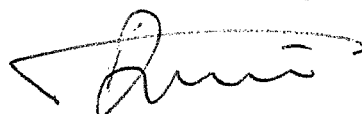


Elin Elm

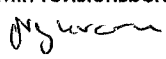


Alina Hinas

Ammar Thair Abdulmageed



Min revisionsberättelse har lämnats

 22/12-25



Linda Jansson
Revisor

Till föreningsstämman i Brf Dammkök 769637-6404

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Dammkök för år 2024-07-01 – 2025-06-30.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden:

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dammkök för år 2024-07-01 – 2025-06-30.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

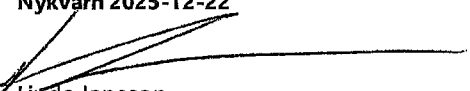
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden:

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

Nykvarn 2025-12-22


Linda Jansson

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-07-01
2025-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-7 766 117
Erlagd ränta	-1 032 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 798 957

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 798 957
--	------------

Investeringsverksamheten

Övriga justeringar av fordringar och skulder	9 088 122
--	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 088 122
--	-----------

Årets kassaflöde	289 165
------------------	---------

Likvida medel vid årets början	203 979
Likvida medel vid årets slut	493 144