

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF DAMMTORP

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Dammtorp i Rönninge med säte i Salem org.nr. 715600-0254 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Salem kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dammtorp 1	1960-02-24	1961
Hasseln 5	1959-11-18	1960
Rönnen 1	1960-02-24	1961
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 823
4	lokaler (hyresrätt)	148
13	garageplatser	214
45	parkeringsplatser	0
Totalt 140 objekt		**5 185**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 15 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Lind	Ordförande	2019-06-01	
Kjell Häggqvist	Ledamot	2015-05-27	
Nellie Pilsetnek	Ledamot	2025-06-17	
Jonathan Lennartson	Ledamot	2023-06-07	
Gisele Follyvi	Ledamot	2023-06-07	
Gustav Borneroth	Ledamot	2025-06-17	
Anders Niväng	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2023-06-07	
Linda Lindholm	Ledamot	2021-06-17	2025-06-17
Ludvig En	Ledamot	2019-06-01	2025-11-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Peter Lind, Gisele Follyvi, Kjell Häggqvist och Jonathan Lennartson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Häggqvist, Peter Lind, Jonathan Lennartson och Gisele Follyvi.

Revisorer har varit Eva Blomberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Emily Simons (sammankallande) och Elisabeth Mullo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025, men höjdes med 9 % från och med 2026-02-01.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan för fastighetens långsiktiga underhållsbehov. En fastighetsbesiktning gjordes 2025-04-29 med mindre avvikelser.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av laddboxar med totalt 8 laddpunkter
2025	Högtrycksspolning av samtliga VA-stammar i samtliga fastigheter. Högtrycksspolning av samtliga dagvattenbrunnar.
2023-2024	Renovering av trädäck vid uteplats vid Dammtorpsbacken 1-3
2024	Byte av dagvattenpumpar och styrskåp på Stationsvägen 15-17
2022	Tvätt och målning av takfot, sockel, ventilationsrör och stuprör på Stationsvägen 15-17
2022	Målning av trapphus, entréportar och allmänna utrymmen samt rengöring av stengolv på Dammtorpsbacken 1-3 och Stationsvägen 15-17

Föreningen planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026	Obligatorisk ventilationskontroll
2026	Besikta yttertak

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	125	152	158	159	179
Skuldsättning, kr/kvm	3 048	3 156	3 256	3 356	3 457
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 276	3 393	3 500	3 608	3 716
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	234	236	212	196	197
Årsavgifter, kr/kvm	739	739	704	671	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	735	729	700	673	667
Nettoomsättning, tkr	3 810	3 778	3 598	3 444	3 456
Resultat efter finansiella poster, tkr	-110	80	-107	-410	90
Soliditet, %	29	28	28	27	28

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets förlust beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka högre underhålls- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 520 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 125 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 9 % från och med 2026-02-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	445 130	0	0	445 130
Underhållsfond, kr	1 729 761	0	154 106	1 883 867
S:a bundet eget kapital, kr	**2 174 891**	**0**	**154 106**	**2 328 997**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 548 248	80 382	-154 106	4 474 524
Årets resultat, kr	80 382	-80 382	-110 032	-110 032
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 628 630**	**0**	**-264 138**	**4 364 492**
S:a eget kapital, kr	**6 803 521**	**0**	**-110 032**	**6 693 489**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 894 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 628 630
Årets resultat, kr	-110 032
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 894
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 364 492**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 364 492**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 809 571	3 772 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 300
Summa Rörelseintäkter		**3 809 571**	**3 777 800**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 599 229	-2 470 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 032	-93 180
Personalkostnader	Not 6	-114 055	-159 111
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-627 511	-616 458
Summa Rörelsekostnader		**-3 441 826**	**-3 339 081**
Rörelseresultat		**367 745**	**438 719**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 705	69 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 482	-428 058
Summa Finansiella poster		**-477 777**	**-358 337**
Resultat efter finansiella poster		**-110 032**	**80 382**
Resultat före skatt		**-110 032**	**80 382**
Årets resultat		**-110 032**	**80 382**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 920 220	20 437 200
Summa Materiella anläggningstillgångar		**19 920 220**	**20 437 200**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**19 920 720**	**20 437 700**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 864
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 192 695	1 812 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	150 795	191 188
Summa Kortfristiga fordringar		**3 343 490**	**2 007 318**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 343 490**	**3 507 318**
Summa Tillgångar		**23 264 209**	**23 945 018**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		445 130	445 130
Fond för yttre underhåll		1 883 867	1 729 761
Summa Bundet eget kapital		**2 328 997**	**2 174 891**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 474 524	4 548 248
Årets resultat		-110 032	80 382
Summa Fritt eget kapital		**4 364 492**	**4 628 630**
Summa Eget kapital		**6 693 489**	**6 803 521**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	12 500 314	10 929 814
Summa Långfristiga skulder		**12 500 314**	**10 929 814**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 302 000	5 432 500
Leverantörsskulder		213 516	190 087
Skatteskulder		12 561	9 895
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	41 140	35 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	501 189	544 173
Summa Kortfristiga skulder		**4 070 406**	**6 211 683**
Summa Skulder		**16 570 720**	**17 141 497**
Summa Eget kapital och skulder		**23 264 209**	**23 945 018**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	367 745	438 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	627 511	616 458
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**627 511**	**616 458**
Erhållen ränta	38 605	64 821
Erlagd ränta	-519 725	-418 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**514 136**	**701 700**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 681	-5 662
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 534	65 279
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**6 147**	**59 618**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**520 282**	**761 318**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-110 530	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-110 530**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-560 000	-520 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-560 000**	**-520 000**
Årets kassaflöde	**-150 248**	**241 318**
Likvida medel vid årets början	**3 286 783**	**3 045 466**
Likvida medel vid årets slut	**3 136 535**	**3 286 783**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	10 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 565 332	3 585 332
	Hyror lokaler	122 293	72 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	108 902	111 169
	Avgifter för elbilsladdning	4 039	0
	Övriga intäkter	29 403	24 125
	Summa Bruttoomsättning	**3 829 969**	**3 792 626**
	Hyresbortfall	-20 398	-126
	Summa	**-20 398**	**-126**
	Summa Nettoomsättning	**3 809 571**	**3 792 500**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	0	5 300
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**5 300**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-469 850	-445 454
	Snö- och halkbekämpning	-52 657	-53 666
	Reparationer	-80 113	-47 516
	Planerat underhåll	-130 894	-93 808
	El	-161 985	-226 827
	Uppvärmning	-732 153	-690 978
	Vatten	-320 521	-276 534
	Sophämtning	-141 095	-132 061
	Fastighetsförsäkring	-139 917	-140 377
	Bredband, TV	-212 683	-212 207
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 892	-141 730
	Övriga driftkostnader	-11 468	-9 174
	Summa Driftskostnader	**-2 599 229**	**-2 470 332**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror	0	-700
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65	0
	Administrationskostnader	-31 750	-21 085
	Extern revision	-18 625	-20 500
	Medlemsavgifter	-28 400	-28 400
	Föreningsverksamhet	-9 817	-12 245
	Övriga förvaltningskostnader	-12 375	-10 250
	Summa Övriga externa kostnader	**-101 032**	**-93 180**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-86 000	-121 250
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-21 055	-30 861
	Summa Personalkostnader	**-114 055**	**-159 111**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 688 385	30 688 385
	Ingående anskaffningsvärde mark	190 640	190 640
	Årets investeringar - 4 laddboxar	110 530	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**30 989 555**	**30 879 025**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 441 825	-9 825 367
	Årets avskrivningar	-627 511	-616 458
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 069 335**	**-10 441 825**
	Utgående redovisat värde	**19 920 220**	**20 437 200**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 800 000	44 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	531 000	800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 711 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	611 000	659 000
Summa	**64 653 000**	**66 259 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	19 835 037	19 835 037
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**19 835 037**	**19 835 037**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 136 535	1 786 783
	Skattekonto och momsfordran	56 159	25 483
	Summa Övriga fordringar	**3 192 695**	**1 812 266**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	106 968	133 117
	Upplupna ränteintäkter	0	4 900
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 827	53 171
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**150 795**	**191 188**

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek	4,38%	2026-10-21	2 882 000	100 000
Nordea Hypotek	4,86%	2027-09-15	3 080 314	100 000
Nordea Hypotek	3,12%	2028-11-15	4 967 500	160 000
SBAB Bank AB	3,00%	2029-11-22	4 872 500	160 000
			15 802 314	**520 000**

Långfristig del	12 500 314
Nästa års amortering av långfristig skuld	420 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 882 000
Kortfristig del	3 302 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	520 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 080 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	0	3 838
Inre fond	31 190	31 190
Övriga kortfristiga skulder	9 950	0
Summa Övriga skulder	**41 140**	**35 028**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	294 292	307 995
Upplupna räntekostnader	47 471	55 714
Övriga upplupna kostnader	159 426	180 464
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**501 189**	**544 173**

Årsredovisningen är upprättad 2026-05-02.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Rönninge

Org.nr 715600-0254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Rönninge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Rönninges 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 092221155575774207 80 Signerat EB, JM

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Rönninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Blomberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577420780 Signerat EB, JM

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Dammtorp i Rönninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Lind
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:26:50

Anders Niväng
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:45:45

Kjell Häggqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:56:33

Jonathan Lennartson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:55:46

Gisele Follyvi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:55:07

Nellie Pilsetnek
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:51:03

Gustav Josef Åk Borneroth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:55:10

Eva Blomberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:05:25

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:48:33

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Dammtorp i Rönninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Blomberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 10:55:08

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:47:51



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrätts-föreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE
Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje