



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 769617-4734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boxern 19	2015-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6393
36	garageplatser, hyrs ut till parkeringsbolag (varav 10 med laddplats)	0
7	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	88
Totalt 128 objekt		6481

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 26 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lis Karlehem	Ordförande	2022-06-09	
Lars-Yngve Larsson	Ledamot	2018-09-20	
Vahid Jafarpour	Ledamot	2021-06-03	
Henrik Odén	Ledamot	2021-06-03	2023-05-25
Petter Lindell	Ledamot	2019-06-12	
Jari Kankkunen	Ledamot	2020-06-16	
Mathias Andskär	Ledamot	2021-06-03	2023-05-25
Edvard Expert	Ledamot	2022-06-09	
Nudzejma Beslija	Ledamot	2022-06-09	
Amin Poureh	Ledamot	2022-06-09	
David Salame	Ledamot	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amin Poureh, Edvard Expert, Nudzejma Beslija och Lis Karlehem.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lis Karlehem, Petter Lindell, Mathias Andskär, Amin Poureh, David Salame (f.o.m. 2024-05-24) samt Mathias Andskär (t.o.m. 2024-05-24)

Revisorer har varit: Jonas Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ali Khosravi (sammankallande) och Mattias Andskär, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 17 personer varav 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-04-07.

Årsavgiften

Från den 1 januari 2023 höjdes avgiften med 7%. För 2024 höjdes avgiften med ytterligare 15%.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har inga stora planerade underhållsåtgärder eftersom fastigheten är byggd 2015.

Vid garantibesiktningar har kvarstående fel på bland annat mark/uteplatser åtgärdats. Samtliga uteplatser har lagts om. Kvarstående fel från 5 års garantibesiktning mark hanterades under 2023.

Tillsyn**Marksyn**

Under året har det varit 2 st marksyn av innergården. Inga större fel hittades. Småsaker kommer repareras under våren 2024.

Taksyn

Taket har kontrollerats under hösten 2023. En fläkt som vibrerade men är nu åtgärdad.

Fastigheten

Rondering görs regelbundet av fastighetsskötaren där fel upptäcks och åtgärdas eller anmäls. Styrelsen har även vid ett tillfälle gått runt med fastighetsförvaltaren för genomsyn av fastigheten.

Övriga väsentliga händelser

Från beslutade motioner 2022 kvarstod att montera tak mellan förråden på innergården och ställa ut cykelställ. Det färdigställdes. Samt grillen på gården såldes.

Under hösten har ett stort arbete påbörjats med att se över våra avtal. Avtalet med städbolaget har sagts upp. Även avtalet med HSB Markskötsel har sagts upp.

Nya offerter har tagits in, fler avtal kommer ses över.

Så ett ständigt arbete pågår för att se över föreningens kostnader men också intäkter.

Vid årsstämman beslöt vi vid första läsningen att godkänna nya stadgar för föreningen. De fastställdes sen i andra läsningen vid en extra stämma i september 2023.

Föreningen är byggd 2015 så inga större åtgärder har åtgärdats sen byggnadsåret.

Årtal	Ändamål
2021	Byte av Garagebelysning
2020	5-års besiktning av fastigheten
2022	Omläggning av samliga uteplatser.

Föreningen har inga stora planerade underhållsåtgärder eftersom fastigheten är byggd 2015

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	60	199	217	214	176
Skuldsättning, kr/kvm	9 941	11 398	11 938	12 016	12 093
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 477	11 555	12 103	12 181	12 260
Räntekänslighet, %	16	17	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	209	135	145	132	141
Årsavgifter, kr/kvm	856	669	650	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	74	74	76	77
Totala intäkter, kr/kvm	894	818	794	819	789
Nettoomsättning, tkr	6 185	5 793	5 584	5 466	5 517
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 733	-1 988	-1 845	-1 910	-2 246
Soliditet, %	71	71	71	71	71

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15%

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	203 920 000	0	0	203 920 000
Underhållsfond, kr	3 438 082	0	400 756	3 838 838
S:a bundet eget kapital, kr	207 358 082	0	400 756	207 758 838
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 984 592	-1 984 243	-400 756	-18 369 591
Årets resultat, kr	-1 984 243	1 984 243	-2 733 043	-2 733 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 968 835	0	-3 133 799	-21 102 634
S:a eget kapital, kr	189 389 247	0	-2 733 043	186 656 204

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 411 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 244 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	-17 968 835
Årets resultat, kr	-2 733 043
Reservation till underhållsfond, kr	-411 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 244
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 102 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-21 102 634
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 184 504	5 789 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	416 694	135 124
Summa Rörelseintäkter		6 601 198	5 925 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 857 744	-3 591 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 162	-158 308
Personalkostnader	Not 6	-223 496	-194 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 168 899	-3 168 899
Summa Rörelsekostnader		-7 405 301	-7 113 443
Rörelseresultat		-804 103	-1 188 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 340	15 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 964 279	-811 306
Summa Finansiella poster		-1 928 939	-795 921
Resultat efter finansiella poster		-2 733 043	-1 984 243
Resultat före skatt		-2 733 043	-1 984 243
Årets resultat		-2 733 043	-1 984 243

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	257 094 317	260 263 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar		78 400	78 400
Summa Materiella anläggningstillgångar		257 172 717	260 341 616

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

257 173 217 260 342 116

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 545	11 582
Aktuell skattefordran		12 787	1 119
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 358 793	2 567 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	147 939	284 702
Summa Kortfristiga fordringar		2 530 065	2 864 797

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 750 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 750 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 163 780	163 396
Summa Kassa och bank		1 163 780	163 396

Summa Omsättningstillgångar

4 693 844 4 778 193

Summa Tillgångar

261 867 061 265 120 309

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	203 920 000	203 920 000
Fond för yttre underhåll	3 838 838	3 438 082
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	207 758 838	207 358 082

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 369 591	-15 984 592
Årets resultat	-2 733 043	-1 984 243
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-21 102 634	-17 968 835

Summa Eget kapital**186 656 204****189 389 247**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 389 000	25 300 000
Övriga långfristiga skulder	Not 16	131 800	263 600
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		25 520 800	25 563 600

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 984 000	48 573 000
Leverantörsskulder		327 900	521 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	159 507	176 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 218 649	896 387
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		49 690 056	50 167 462

Summa Skulder**75 210 856****75 731 062****Summa Eget kapital och skulder****261 867 061****265 120 309**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-804 103	-1 188 322
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 168 899	3 168 899
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 168 899	3 168 899
Erhållen ränta	32 152	15 385
Erlagd ränta	-1 765 258	-751 009

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	631 690	1 244 953
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	129 112	-17 619
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-87 426	5 869
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	41 686	-11 750

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-3 500 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-131 800	-131 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-631 800	-3 631 800

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	41 576	-2 398 597
Likvida medel vid årets början	4 475 197	6 873 794
Likvida medel vid årets slut	4 516 772	4 475 197

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 574 655	4 279 344
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	894 872	800 933
	Hyror lokaler	285 384	264 336
	Hyror garage och parkeringsplatser	322 603	314 688
	Övriga primära intäkter	106 990	130 696
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 184 504	5 789 997
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 184 504	5 789 997
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	410 644	131 800
	Övriga sekundära intäkter	6 050	3 324
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	416 694	135 124
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-722 664	-652 830
	Snö och halk-bekämpning	-201 683	-162 491
	Reparationer	-487 264	-366 608
	Planerat underhåll	-10 244	-106 230
	Försäkringsskador	-84 560	-8 407
	EI	-804 439	-714 318
	Uppvärmning	-484 635	-521 602
	Vatten	-252 655	-277 508
	Sophämtning	-231 824	-226 406
	Fastighetsförsäkring	-78 416	-70 994
	Kabel-TV och bredband	-175 488	-172 831
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 570	-39 570
	Förvaltningsavtalskostnader	-284 300	-271 468
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 857 744	-3 591 261

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 983
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 484	-5 453
	Administrationskostnader	-40 857	-64 674
	Extern revision	-15 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-29 840	-32 824
	Föreningsverksamhet	-22 313	0
	Övriga förvaltningskostnader	-32 669	-37 374
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-155 162	-158 308
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 250	-121 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-5 000	-4 860
	Löner och övriga ersättningar	-38 930	-19 000
	Sociala avgifter	-53 316	-46 615
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-223 496	-194 975
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 185	1 426
	Ränteintäkter HSB bunden placering	33 533	13 719
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	622	240
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 340	15 385
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 963 839	-810 404
	Övriga räntekostnader	-440	-902
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 964 279	-811 306

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	224 256 025	224 256 025
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 727 000	59 727 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	649 125	649 125
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	284 632 150	284 632 150
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 368 934	-21 200 035
	Årets avskrivningar	-3 168 899	-3 168 899
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-27 537 833	-24 368 934
	Utgående redovisat värde	257 094 317	260 263 216
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	159 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 743 000	3 743 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	214 000	214 000
	Summa	227 957 000	227 957 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 037 000	80 037 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	80 037 000	80 037 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 352 992	2 561 801
	Övriga fordringar	5 801	5 593
	Summa Övriga fordringar	2 358 793	2 567 394
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 188	4 905
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 751	279 797
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 939	284 702

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		1 000 000	1 750 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 750 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea		163 396	163 396
SBAB		1 000 384	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 163 780	163 396

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,89%	2024-04-17	25 300 000	0
Nordea	4,48%	2024-05-20	22 684 000	500 000
Nordea	4,17%	2028-04-19	25 389 000	0
			73 373 000	500 000

Långfristig del	25 389 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	47 984 000
Kortfristig del	47 984 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Hyreskompensation garage		131 800	263 600
<i>Summa Övriga skulder</i>		131 800	263 600

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,89%	2024-04-17	25 300 000	0
Nordea	4,48%	2024-05-20	22 684 000	500 000
Nordea	4,17%	2028-04-19	25 389 000	0
			73 373 000	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	47 984 000
Kortfristig del	47 984 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	153 996	153 996
Momsskuld	0	22 990
Övriga kortfristiga skulder	5 511	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	159 507	176 986

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	535 400	412 704
Upplupna räntekostnader	383 374	184 353
Övriga upplupna kostnader	299 875	299 330
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 218 649	896 387

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 Brf Dammtorp i Sundbyberg, org.nr. 769617-4734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 Brf Dammtorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Löfgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIS KARLEHEM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:14:43



PETTER LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:45:06



VAHID JAFARPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:29:26



JARI KANKKUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 22:29:18



NUDZEJMA BESLIJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:31:35



EDVARD EXPERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:11:21



AMIN POUREH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:24:55



LARS-YNGVE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:04:50



DAVID SALAME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:10:44



JONAS LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:39:24



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:11:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:40:07



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:12:55



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.