

HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm

Org.nr: 716417-8019

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Dammen, organisationsnummer 716417-8019, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-05.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-26.

Föreningens säte är i Stockholm.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-19.

På stämman deltog 33 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Leon Berg
Ledamot	Monika Huvell HSB-ledamot
Ledamot	Johan Rydergård
Ledamot	Jörgen Olsson
Ledamot	Josef Lindqvist
Ledamot	Elin Lönn
Suppleant	Annicka Lindqvist
Suppleant	Stefan Carlsson
Suppleant	Noah Elstad

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Valberedning

PerOla Axelsson (Sammankallande)

Ida Vassdal Eriksson

Janne Janesten

Ulla Ahlström Lööf

Revisor

Extern revisor	Niclas Wärenfeldt
	BoRevision
Intern revisor	Ulrika Kuhlin



Representanter

Representant i HSB:s Söder distrikt Monika Huvell. Per Sahlstedt har varit styrelsesuppleant i Sopsug i Rågsved samfällighet samt styrelseledamot i Parkering Snösätra samfällighet fram till maj 2024. Från maj 2024 är Stefan Carlsson styrelseledamot i Parkering Snösätra samfällighet och Per Sahlstedt suppleant.

Föreningen är ansluten till Grannsamverkan via boende i föreningen/området samt polisdistrikt Farsta.

Försäkring

Fastighetsförsäkring hos Folksam ömsesidig sakförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 20-årig underhållsplan för yttre underhåll som reviderades senast år 2014. Styrelsen arbetar efter denna plan och uppdaterar den kontinuerligt.

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten fastigheten Bäckenskinnet 4. Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 8 042 kvm och 3 lokaler om 194 kvm.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetskötsel
Trappstädning

Leverantör

Votiv Ekonomi AB (fr o m 230501)
Votiv Teknikförvaltning AB
Tarjas AB (fr o m 221101)

Underhåll**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

År	Åtgärd
2019/2020	Radonmätning
2019	Energideklaration
2018	Takarbeten, pågående garantier t o m juli 2023
2021	OVK-besiktning
2021/2022	Renovering av Tvättstuga, maskinpark och lokal
2022/2023	Installation av nyckeltuber i alla lägenhetsentréer
2022/2023	Underhållsarbete av samtliga fasader i anslutning till balkongterrasser, loftgångshusen
2022/2023	Uppgradering takavrinning loftgångstak
2022/2023	Injustering av hela ventilationsanläggningen
2022/2023	Modernisering av föreningens inbrottslarm
2022/2023	Förberedelsearbeten med internt fastighetsnät
2023/2024	Obligatorisk ventilationskontroll
2023/2024	Underhållsspolning avlopp
2023/2024	Monterat nya Röravvattningar
2023/2024	Renoverat träpaneler uteplatser
2023/2024	Byte av internetleverantör

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 276 366 (265 294) kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 629 606 (3 198 440) kronor, vilket belastar den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Övriga uppgifter

Brf Dammen betalar alla föreningsmedlemmars årliga avgifter till HSB Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per Sahlstedt som under många år varit anställd av föreningen för fastighetsarbete och administrativt arbete har under räkenskapsåret gått i pension. Hans arbetsuppgifter har övertagits av styrelsens medlemmar men han har varit kvar som timavlönad för vissa sysslor som han tilldelats av styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	140
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 2 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	139

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	5 831	5 812	5 757	5 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	270	- 2 392	145	1 528
Soliditet ¹ , %	59	57	60	56
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	735	735	735	735
Skuldsättning / kvm	1 435	1 562		
Sparande / kvm	91	-232		
Räntekänslighet	2	2		
Energikostnad / kvm	186	184		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	102		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt*. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

För vissa nyckeltal saknas information om räkenskapsår 2020-2021 samt 2021-2022.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 046 136 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Framtida utveckling och årsavgifter

Ingen förändring av årsavgiften är planerad.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 844 987	8 873 454	9 736 321	- 2 391 511	21 063 251
Resultatdisposition enligt stämman:			-2 391 511	2 391 511	0
Reservering fond för yttre underhåll		1 200 000	-1 200 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 417 194	2 417 194		0
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat				270 187	270 187
Belopp vid årets utgång	4 844 987	7 656 260	8 562 004	270 187	21 333 438

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 562 003
Årets resultat	270 187
Totalt	8 832 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	650 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 629 000
Balanseras i ny räkning	8 811 190
Totalt	8 832 190



Resultaträkning

	Not	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 830 846	5 811 762
Övriga rörelseintäkter	3	89 964	9 919
Summa Rörelseintäkter		5 920 810	5 821 681
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-4 125 342	-6 643 518
Administration och förvaltning	5	-293 039	-388 074
Personalkostnader	6	-452 183	-499 210
Avskrivningar	7	-482 190	-482 196
Summa Rörelsekostnader		-5 352 754	-8 012 998
RÖRELSERESULTAT		568 056	-2 191 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 991	388
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-300 860	-200 582
Summa Finansiella poster		-297 869	-200 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		270 187	-2 391 511
RESULTAT FÖRE SKATT		270 187	-2 391 511
ÅRETS RESULTAT		270 187	-2 391 511

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-04-30	2023-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	33 999 176	34 481 366
Summa materiella anläggningstillgångar		33 999 176	34 481 366
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 999 676	34 481 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		543 698	552 154
Övriga fordringar	12	34 524	107 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	307 547	273 377
Summa kortfristiga fordringar		885 770	933 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 440 872	1 585 617
Summa kassa och bank		1 440 872	1 585 617
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 326 642	2 518 724
SUMMA TILLGÅNGAR		36 326 317	37 000 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 844 987	4 844 987
Fond för yttre underhåll		7 656 260	8 873 454
Summa bundet eget kapital		12 501 247	13 718 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 562 003	9 736 321
Årets resultat		270 187	-2 391 511
Summa fritt eget kapital		8 832 190	7 344 810
SUMMA EGET KAPITAL		21 333 437	21 063 251
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	14 , 15	4 861 592	8 781 592
Summa långfristiga skulder		4 861 592	8 781 592
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 861 592	8 781 592
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 956 886	4 083 022
Förskott från kunder		210	0
Leverantörsskulder		399 263	195 135
Skatteskulder		16 431	18 031
Övriga skulder		1 332 782	1 295 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 425 716	1 564 063
Summa kortfristiga skulder		10 131 288	7 155 747
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 131 288	7 155 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 326 317	37 000 590

Kassaflödesanalys

	Not	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		568 056	-2 191 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		482 190	482 196
Summa		1 050 246	-1 709 121
Erhållen ränta		2 991	388
Erlagd ränta		-300 860	-200 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		752 377	-1 909 315
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		47 337	27 952
Ökning av rörelseskulder		2 975 542	0
Minskning av rörelseskulder		0	-461 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 775 256	-2 342 650
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring långfristiga skulder		-3 920 000	778 570
Avsättning		0	59 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 920 000	837 730
Årets kassaflöde		-144 744	-1 504 920
Likvida medel vid årets början		1 585 617	3 090 537
Likvida medel vid årets slut		1 440 872	1 585 617

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100

Not 2. Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Arsavgifter		
Bostäder	5 908 668	5 909 028
Hyresintäkter		
Lokaler	14 099	14 100
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 726	11 122
Avgift andrahandsupplåtelse	1 000	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	33 165	8 323
Avsättning till fond för inre underhåll	-130 812	-130 812
	-91 921	-111 367
Totalt nettoomsättning	5 830 846	5 811 761

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Övriga rörelseintäkter		
Vidarefakturerade kostnader	0	5 104
Erhållna bidrag	82 363	0
Övriga ersättningar och intäkter	7 601	4 815
	89 964	9 919
Totalt övriga rörelseintäkter	89 964	9 919

Not 4. Operativ drift och underhåll	2023/2024	2022/2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	317 446	437 052
Uppvärmning	863 214	766 783
Vatten och avlopp	349 388	309 825
Sophämtning/grovsopor/återvinning	150 856	71 763
	1 680 904	1 585 423
Funktionell anläggningsservice		
Grundavtal hiss	26 789	0
Brandskydd	28 160	0
Övrig funktionell anläggningsservice	9 972	16 259
	64 921	16 259
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	193 446	102 927
Fastighetsstäd	124 414	122 793
Trädgårdsskötsel	101 960	125 391
Snöröjning/sandning	38 578	54 006
Bevakningskostnader	3 503	1 978
Övriga köpta tjänster	0	5 104
	461 901	412 199
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	263 937	277 480
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	145 979	130 128
Fastighetsavgift/fastighetskatt	170 620	166 438
Tomträttsavgälder	393 533	372 334
Samfällighetskostnader	37 576	219 523
	747 708	888 423
Planerat underhåll		
Underhåll	629 606	3 198 440
Reparation och underhåll		
Fasad	0	45 400
Portar och lås	5 237	0
Hiss	63 626	47 615
Tvättstuga	13 242	15 587
Sophantering/återvinning	0	83 434
Bostäder	0	7 000
Installationer	0	42 923
VVS	0	3 683
Markytor	14 835	2 910
Övrigt reparation och underhåll	179 426	16 742
	276 366	265 294
Totalt operativ drift och underhåll	4 125 342	6 643 518

Not 5. Administration och förvaltning	2023/2024	2022/2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	33 594	34 520
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	142 402	142 987
Revision		
Revisionsarvode	13 750	26 750
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	4 354	1 659
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	34 904	97 623
Bankkostnader	6 989	7 574
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 698	11 122
Övriga administrativa kostnader	17 788	5 665
Övriga kostnader	33 559	60 174
	98 939	182 158
Totalt administration och förvaltning	293 039	388 074
Not 6. Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	155 800	130 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	224 916	292 744
Sociala kostnader	61 209	64 490
Övriga personalkostnader	10 258	11 975
	296 383	369 210
Totalt personalkostnader	452 183	499 210
Not 7. Avskrivningar	2023/2024	2022/2023
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	482 190	482 196
Totalt avskrivningar	482 190	482 196
Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023/2024	2022/2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	1 590	0
Skattefria ränteintäkter	1 401	388
	2 991	388
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 991	388

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	300 576	200 528
Räntekostnader skattekonto	1	0
Övriga finansiella kostnader	283	54
	300 860	200 582
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	300 860	200 582

Not 10. Byggnader och mark	2024-04-30	2023-04-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	48 381 486	48 381 486
Utgående anskaffningsvärden	48 381 486	48 381 486
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 900 120	- 13 417 924
Årets avskrivningar	- 482 190	- 482 196
Utgående avskrivningar	-14 382 310	-13 900 120
Utgående redovisat värde	33 999 176	34 481 366
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	100 436 000	100 436 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	63 000 000
	163 436 000	163 436 000

Not 11. Andra långfristiga fordringar	2024-04-30	2023-04-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12. Övriga fordringar	2024-04-30	2023-04-30
Skattekontot	4	72 471
Fordringar hos leverantör	34 520	34 520
Övriga fordringar	0	585
Summa	34 524	107 576

Not 13. Förutbetalda kostnader	2024-04-30	2023-04-30
Försäkring	102 989	94 484
Tomträtt	66 700	65 033
Digitala tjänster	12 750	33 522
HSB	24 360	0
Fastighetsskötsel	44 498	17 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 250	62 588
Summa	307 547	273 377



Not 14. Ställda säkerheter

2024-04-30

2023-04-30

Fastighetsinteckning	43 418	43 418
Summa:	43 418	43 418

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-04-30	Belopp 2024-04-30	Belopp 2023-04-30
Stadshypotek	2024-09-30	0,79 %	3 920 000	3 920 000
Stadshypotek	2024-07-02	4,85 %	3 036 886	0
Stadshypotek	2025-06-01	2,77 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2027-09-30	3,94 %	2 861 592	2 861 592
Stadshypotek		0,89 %	0	4 083 022
Summa skulder till kreditinstitut			11 818 478	12 864 614
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 956 886	-4 083 022
			4 861 592	8 781 592

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.



Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-04-30

2023-04-30

Arvoden inkl soc avgifter	174 996	149 000
Semesterlön inkl soc avgifter	80 593	75 572
Räntor	32 820	24 546
Värme	60 983	54 219
El	26 238	51 164
V/A	33 415	26 744
Övriga kostnader	8 994	164 092
Revision	20 500	27 000
Avgifter	987 178	991 727
Summa	1 425 717	1 564 064

Underskrifter

den 10 / 10 2025

Leon Berg

Monika Huvell HSB-ledamot

Johan Rydergård

Jörgen Olsson

Josef Lindqvist

Elin Lönn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025

Niclas Wärenfeldt
BoRevision

Ulrika Kuhlin