



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Dammen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Dammen med säte i Strängnäs org.nr. 716401-9494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Karpen 1 i Strängnäs kommun med adress Bäckvägen 16-28:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karpen 1	1982-11-10	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam från och med 2025. Under 2024 var fastigheterna försäkrade via Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 032

Totalt 36 objekt 4 032

Föreningens lägenheter fördelas på:
36 st 5 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Markus Lund	Ordförande	2024-05-19
Arne Pettersson	Ledamot	2023-05-11
Birgitta Fredin	Ledamot	2023-05-11
Robert Nilsson	Ledamot	2024-05-19
Roger Lindström	Ledamot	2024-05-19
Lina Edsling	Suppleant	2023-05-11
Simon Söderberg	Suppleant	2023-05-11
Matilda Ahlin	Suppleant	2023-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Lund, Arne Pettersson, Birgitta Fredin, Lina Edsling, Simon Söderberg och Matilda Ahlin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Arne Pettersson, Birgitta Fredin, Robert Nilsson och Markus Lund.

Revisorer har varit: Angela Andersson vald av föreningen, samt Ola Trané Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Lund (sammankallande), samt Royne Fredin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 20 medlemmar varav 13 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,2%. Højningen motiverades med ökade kostnader och behovet att finansiera framtida investeringar.

En förändring av årsavgiften med +5,7% per 2025-01-01 är registrerad. Motiverad av planerade investeringar 2025 och 2026.

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 2024-11-07.

Under året har våra avlopp spolats så vi slipper stöpp.

Vår ventilation har rengjorts, något som kommer ske periodiskt var 3:e år.

De tre vattenskadorna som inträffade 2023 är åtgärdade.

Vi har bytt en värmepanna, återstår att byta resterande 33, (se planerat underhåll)

15 pannor har reparerats under året, gäller byt av expansionskärl, fläktar samt kraftkort. Dessutom har vi bytt automatsäkringar på 7 pannor.

Avtal om 50 årig underhållsplan har tecknats, planen ger styrelsen ett verktyg för planering/ finansiering av kommande underhåll.

Föreningsstämma genomfördes 19 maj.

Två överlåtelser har skett under året. Föreningen har vid årsskiftet 60 medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under våren 2025 läggs kantsten utmed våra vägar.

Hösten 2025 genomförs Radonmätning

Då vi under 2024 reparerat/ uppdaterat våra pannor så har styrelsen beslutat skjuta fram pannbyte av resterande 33 pannor till 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Frånluftsvärmepannor
2010	Takstosar
2012	Individuell vattenmätning
2013	Fasadrenovering garage
2015	Fasadrenovering förråd
2015	Installation av fiber
2018	Garageportar
2019	Lekplats
2019	Energideklaration
2020	Led-belysning garage och område
2021	Rengöring/ ytbehandling tak
2024	Spolning av våra avloppsstammar
2024	Rengöring av ventilation

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södermanland.

Till styrelsen och valberedningen har sammanlagt beviljats arvode med 75 000 kr, se för övrigt resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Sevab	Elavtal, el och nät, VA och renhållning
Protector	Fastighetsförsäkringar
EcoGuard	Individuell vattenmätning
Maskinring Sörmland	Snöröjning
Telia	Bredband, TV, telefon

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	272	274	247	287	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 677	2 757	2 846	2 943	3 477
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 677	2 757	2 846	2 943	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	57	51	63	51	0
Årsavgifter, kr/kvm	664	632	596	597	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	98	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	667	640	608	607	0
Nettoomsättning, tkr	2 688	2 579	2 451	2 448	2 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	522	651	508	435	776
Soliditet, %	46	44	41	39	34

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

För definitioner av nyckeltal se not 1.

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	606 982	0	0	606 982
Underhållsfond, kr	5 907 603	0	-11 625	5 895 978
S:a bundet eget kapital, kr	6 514 585	0	-11 625	6 502 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 921 526	651 429	11 625	2 584 581
Årets resultat, kr	651 429	-651 429	522 297	522 297
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 572 955	0	533 922	3 106 878
S:a eget kapital, kr	9 087 540	0	522 297	9 609 838

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 625 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	2 572 956
Årets resultat, kr	522 297
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 106 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 106 878

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 688 106	2 560 654
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 077
Summa Rörelseintäkter		2 688 106	2 578 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 421 293	-1 128 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 283	-28 700
Personalkostnader	Not 6	-96 233	-114 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-417 619	-417 619
Summa Rörelsekostnader		-1 971 427	-1 689 494
Rörelseresultat		716 679	889 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 910	32 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 292	-270 221
Summa Finansiella poster		-194 382	-237 808
Resultat efter finansiella poster		522 297	651 429
Resultat före skatt		522 297	651 429
Årets resultat		522 297	651 429

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	14 628 461	15 046 080
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 628 461	15 046 080
Summa Anläggningstillgångar		14 628 461	15 046 080

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 481	2 481
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 610 298	2 999 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	149 223	113 239
Summa Kortfristiga fordringar		3 762 002	3 115 424

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 500 000	2 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000
Summa Omsättningstillgångar		6 262 002	5 615 424

Summa Tillgångar		20 890 463	20 661 504
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	606 982	606 982
Fond för yttre underhåll	5 895 978	5 907 603
Summa Bundet eget kapital	6 502 960	6 514 585

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 584 581	1 921 526
Årets resultat	522 297	651 429
Summa Fritt eget kapital	3 106 878	2 572 956

Summa Eget kapital	9 609 838	9 087 541
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 404 587	10 727 087
Summa Långfristiga skulder		10 404 587	10 727 087

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	390 000	390 000
Leverantörsskulder		174 732	71 198
Skatteskulder		4 905	65 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	306 402	319 822
Summa Kortfristiga skulder		876 039	846 876

Summa Skulder		11 280 626	11 573 963
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		20 890 463	20 661 504
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	716 679	889 237
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	417 619	417 619
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	417 619	417 619
Erhållen ränta	80 910	32 413
Erlagd ränta	-275 745	-256 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	939 463	1 082 435
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-103 534	15 761
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 616	-70 767
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-73 918	-55 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	865 544	1 027 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-322 500	-360 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322 500	-360 000
Årets kassaflöde	543 044	667 429
Likvida medel vid årets början	5 499 620	4 832 191
Likvida medel vid årets slut	6 042 664	5 499 620



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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	15 746 968 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 581 632	2 454 120
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	97 329	95 223
	Övriga primära intäkter	9 145	11 311
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 688 106	2 560 654
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 688 106	2 560 654
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	18 077
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	18 077

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-32 579	-24 668
	Snö och halk-bekämpning	-43 215	-75 385
	Reparationer	-206 127	-88 351
	Planerat underhåll	-157 625	-37 319
	Försäkringsskador	-68 231	-37 753
	El	-33 331	-49 110
	Vatten	-197 644	-154 838
	Sophämtning	-85 047	-67 564
	Fastighetsförsäkring	-69 505	-63 186
	Kabel-TV och bredband	-134 284	-133 873
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-326 160	-318 600
	Förvaltningsavtalskostnader	-67 544	-77 786
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 421 293	-1 128 433
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 198	0
	Administrationskostnader	-12 796	-11 221
	Extern revision	-16 500	-15 000
	Konsultkostnader	-5 100	0
	Föreningsverksamhet	-689	-1 679
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 283	-28 700
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 992	-74 900
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-20 241	-20 454
	Övriga personalkostnader	0	-18 388
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 233	-114 742

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 020 076	24 020 076
	Ingående anskaffningsvärde mark	371 466	371 466
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	422 856	422 856
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	24 814 398	24 814 398
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 768 318	-9 350 699
	Årets avskrivningar	-417 619	-417 619
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 185 937	-9 768 318
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 628 461	15 046 080
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 656 000	28 980 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 832 000	13 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	43 488 000	42 480 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 244 500	20 244 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 244 500	20 244 500
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 542 664	2 999 620
	Övriga fordringar	67 634	84
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 610 298	2 999 704
	I övriga fordringar ingår Skattekonto samt upplupen amortering som gjordes 2024-12-31.		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 223	113 239
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	149 223	113 239
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 500 000	2 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 500 000	2 500 000

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	4,12%	2030-02-25	3 595 910	120 000
Seb Bolån AB	1,4%	2027-03-28	3 337 677	180 000
Seb Bolån AB	1,88%	2031-03-28	3 861 000	90 000
			10 794 587	390 000

Långfristig del	10 404 587
Nästa års amortering av långfristig skuld	390 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	390 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	390 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	6 406 910
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	4,12%	2030-02-25	3 595 910	120 000
Seb Bolån AB	1,4%	2027-03-28	3 337 677	180 000
Seb Bolån AB	1,88%	2031-03-28	3 861 000	90 000
			10 794 587	390 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	390 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	390 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	237 303	218 100
Upplupna räntekostnader	13 581	14 034
Övriga upplupna kostnader	55 518	87 688
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 402	319 822

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 Bostadsrättsföreningen Dammen, org.nr. 716401-9494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Dammen för räkenskapsåret 2024 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 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.

Strängnäs

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Angela Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Dammen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS LUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 16:44:26



ROGER LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 16:47:23



BIRGITTA FREDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 16:46:16



ARNE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 16:45:28



ROBERT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:43:23



ANGELA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 18:16:38



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:57:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Dammen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANGELA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 18:18:30



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:59:20



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.