





Årsredovisning 2025

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Kallelse föreningsstämma HSB Brf Dammtorp 20 maj 2026

HSB Bostadsrättsförening Dammtorp kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma. Stämmohandlingar till respektive medlem skickas ut senast två veckor innan stämman.

Datum: Onsdag 20 maj 2026

Tid: 18.00

Plats: Vår innegård, vid regn i vårt garage

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor/er
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
    a. Av styrelsen hänskjutna frågor:
       (Inga frågor)
    b. Av medlemmarna anmälda frågor:
       Motion om återinförande med julgran på innergården av Lis Karlehem
26. Föreningsstämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 769617-4734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	garageplatser	900
1	lokaler (hyresrätt)	88
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 393
Totalt 86 objekt		**7 381**

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.
Vahid Jafarpour	Ordförande	2025-05-20	
Vahid Jafarpour	Ledamot	2021-06-03	2025-05-20
Edvard Expert	Ordförande	2024-06-03	2025-05-20
Lars-Yngve Larsson	Ledamot	2018-09-20	
Jari Kankkunen	Ledamot	2020-06-16	
Nudzejma Beslija	Ledamot	2022-06-09	
David Salame	Ledamot	2023-05-25	
Ida Micaelsdotter	Ledamot	2024-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vahid Jafarpour, Nudzejma Beslija och Ida Micaelsdotter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Vahid Jafarpour, Jari Kankkunen, Nudzejma Beslija och David Salame.

Revisorer har varit: Jonas Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ali Khosravi (sammankallande), Bo Mellerstedt och Lisa Krantz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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
Inga avgiftsändringar för år 2025.

Genomfört och planerat underhåll
Föreningen har i andra hälften av året påbörjat ett arbete med att energieffektivisera fastigheten. Det gäller både byte av armaturer och belysning i trapphusen och källargångarna samt effektivisering av uppvärmningssystem.

Samtliga hissar i föreningens trapphus har under året besiktats och servats. Hissarna i Brogatan 10 och i Vinthundsgatan 2B fick varsin anmärkning från besiktningen, men har åtgärdats. Ny besiktning gjordes efter åtgärd och samtliga hissar är godkända.

Tillsyn
Marksyn
Under året har det gjorts en marksyn av innergården. Inga större fel hittades.

Taksyn
Taket kontrollerades under hösten 2024 senast, utan anmärkningar.

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
Styrelsen fortsätter att se över våra avtal. Inga avtal har sagts upp under året och inga nya, utöver de befintliga som förlängts, har tecknats. Ett ständigt arbete pågår för att se över föreningens utgifter och intäkter.

Styrelsen har beslutat att öka antalet övervakningskameror i garaget som en trygghetsåtgärd. Idag finns tre kameror utspridda i garaget som fångar alla ytor. Styrelsen har även påbörjat ett arbete med att se över möjligheten för övervakningskameror på flera utrymmen än i garaget.

Styrelsen har under året handlat in och installerat en tv, ett kylskåp och en mikrovågsugn i övernattningslägenheten. Även bäddsoffan och mattan i övernattningslägenheten är nya sen i somras.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av Garagebelysning, till LED belysning.
2020	5-års besiktning av fastigheten
2022	Omläggning av samliga uteplatser.
2024	Byte av källarbelysning, till LED belysning.
2024	Stamspolning

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 14 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	110	19	60	199	217
Skuldsättning, kr/kvm	9 805	9 873	9 941	11 398	11 938
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 321	11 399	11 477	11 555	12 103
Räntekänslighet, %	12	12	16	17	19
Energikostnad, kr/kvm	262	239	209	135	145
Årsavgifter, kr/kvm	956	946	856	669	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	86	88	74	74
Totala intäkter, kr/kvm	991	951	894	818	794
Nettoomsättning, tkr	7 034	7 005	6 185	5 793	5 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 250	-3 034	-2 733	-1 988	-1 845
Soliditet, %	71	71	71	71	71

Definitioner av nyckeltalen finnes i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader, som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 734 861 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 128 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 8% 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	203 920 000	0	0	203 920 000
Underhållsfond, kr	4 174 781	0	390 988	4 565 769
S:a bundet eget kapital, kr	**208 094 781**	**0**	**390 988**	**208 485 769**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 438 577	-3 034 351	-390 988	-24 863 916
Årets resultat, kr	-3 034 351	3 034 351	-2 250 370	-2 250 370
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-24 472 928**	**0**	**-2 641 358**	**-27 114 286**
S:a eget kapital, kr	**183 621 853**	**0**	**-2 250 370**	**181 371 483**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 402 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 012 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	-24 472 928
Årets resultat, kr	-2 250 370
Reservation till underhållsfond, kr	-402 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 012
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-27 114 286**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-27 114 286**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 033 734	7 004 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	277 334	14 263
Summa Rörelseintäkter		**7 311 068**	**7 018 908**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 700 136	-3 938 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 342	-109 967
Personalkostnader	Not 6	-210 088	-194 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 107 824	-3 107 824
Summa Rörelsekostnader		**-7 193 391**	**-7 350 839**
Rörelseresultat		**117 677**	**-331 931**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	60 514	103 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 428 561	-2 805 884
Summa Finansiella poster		**-2 368 047**	**-2 702 420**
Resultat efter finansiella poster		**-2 250 370**	**-3 034 351**
Resultat före skatt		**-2 250 370**	**-3 034 351**
Årets resultat		**-2 250 370**	**-3 034 351**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	250 957 068	254 064 892
Summa Materiella anläggningstillgångar		**250 957 068**	**254 064 892**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**250 957 568**	**254 065 392**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		19 539	1 119
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 698 757	3 096 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	250 137	214 728
Summa Kortfristiga fordringar		**1 968 433**	**3 312 296**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 500 000**	**1 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	164 522	163 396
Summa Kassa och bank		**164 522**	**163 396**
Summa Omsättningstillgångar		**4 632 955**	**4 475 692**
Summa Tillgångar		**255 590 523**	**258 541 084**

SN
JL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		203 920 000	203 920 000
Fond för yttre underhåll		4 565 769	4 174 781
Summa Bundet eget kapital		**208 485 769**	**208 094 781**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 863 916	-21 438 577
Årets resultat		-2 250 370	-3 034 351
Summa Ansamlad förlust		**-27 114 286**	**-24 472 928**
Summa Eget kapital		**181 371 483**	**183 621 853**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 689 000	25 389 000
Övriga långfristiga skulder		0	131 800
Summa Långfristiga skulder		**50 689 000**	**25 520 800**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 684 000	47 484 000
Leverantörsskulder		467 516	332 243
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	191 640	187 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 186 884	1 394 401
Summa Kortfristiga skulder		**23 530 040**	**49 398 431**
Summa Skulder		**74 219 040**	**74 919 231**
Summa Eget kapital och skulder		**255 590 523**	**258 541 084**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	117 677	-331 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 107 824	3 107 824
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 107 824**	**3 107 824**
Erhållen ränta	57 397	103 692
Erlagd ränta	-2 550 611	-2 679 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**732 287**	**199 719**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-51 085	-45 047
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	53 659	82 357
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**2 574**	**37 310**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**734 861**	**237 029**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-131 800	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-631 800**	**-500 000**
Årets kassaflöde	**103 061**	**-262 971**
Likvida medel vid årets början	**4 253 801**	**4 516 772**
Likvida medel vid årets slut	**4 356 862**	**4 253 801**

JL SL

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.

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.

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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 263 092	5 263 092
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	689 988	662 209
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	161 280	120 960
Hyror lokaler	303 000	299 388
Hyror garage och parkeringsplatser	0	344 817
Hyror förbrukningsbaserad	184 997	179 387
Hyror informationsöverföring	0	40 320
Övriga primära intäkter	431 377	94 473
Summa Bruttoomsättning	**7 033 734**	**7 004 646**
Summa Nettoomsättning	**7 033 734**	**7 004 646**

I årsavgiften ingår värme, kallvatten samt ett obligatoriskt tillägg för bredband och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	2 740
Övriga sekundära intäkter	277 334	11 523
Summa Övriga rörelseintäkter	**277 334**	**14 263**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-687 546	-1 003 763
Snö och halk-bekämpning	-130 690	-270 043
Reparationer	-372 225	-317 517
Planerat underhåll	-11 012	-66 057
Försäkringsskador	-72 949	-34 503
El	-917 693	-855 859
Uppvärmning	-600 463	-562 156
Vatten	-413 295	-343 540
Sophämtning	-191 920	-168 722
Fastighetsförsäkring	-102 937	-90 181
Kabel-TV och bredband	-177 393	-173 267
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-21 150	-39 570
Övriga driftkostnader	-863	-13 236
Summa Driftskostnader	**-3 700 136**	**-3 938 413**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 313	-4 394
	Administrationskostnader	-31 351	-30 659
	Extern revision	-19 375	-18 125
	Medlemsavgifter	-31 680	-31 680
	Föreningsverksamhet	-27 329	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-35 294	-10 109
	Summa Övriga externa kostnader	**-175 342**	**-109 967**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-148 980	-143 101
	Löner och övriga ersättningar	-5 880	0
	Sociala avgifter	-50 228	-46 533
	Summa Personalkostnader	**-210 088**	**-194 634**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-3 090 637	-3 090 637
	Avskrivning på markanläggning	-17 188	-17 188
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-3 107 824**	**-3 107 824**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	595	421
	Ränteintäkter placeringar	58 759	52 793
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 160	50 250
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**60 514**	**103 464**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 426 185	-2 804 698
Övriga räntekostnader	-2 376	-1 186
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 428 561**	**-2 805 884**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	224 452 025	224 256 025
Ingående anskaffningsvärde mark	59 727 000	59 727 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	649 125	649 125
Årets investeringar	0	196 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**284 828 150**	**284 828 150**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-30 763 258	-27 537 833
Årets avskrivningar	-3 107 824	-3 107 824
Återförda avskrivningar	0	117 600
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-33 871 082**	**-30 528 058**
Utgående redovisat värde	**250 957 068**	**254 300 092**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 923 000	3 743 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	192 000	214 000
Summa	**229 115 000**	**227 957 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	80 037 000	80 037 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**80 037 000**	**80 037 000**

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 692 340	3 090 405
	Övriga fordringar	6 417	6 044
	Summa Övriga fordringar	**1 698 757**	**3 096 449**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	6 077	2 960
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 060	211 768
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**250 137**	**214 728**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 500 000	1 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 500 000**	**1 000 000**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 4	164 522	163 396
	Summa Kassa och bank	**164 522**	**163 396**

JL

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,62%	2026-02-20	21 684 000	500 000
Nordea	2,55%	2027-10-20	25 300 000	0
Nordea	4,17%	2028-04-19	25 389 000	0
			72 373 000	**500 000**

Långfristig del	50 689 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 684 000
Kortfristig del	21 684 000
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	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,62%	2026-02-20	21 684 000	500 000
Nordea	2,55%	2027-10-20	25 300 000	0
Nordea	4,17%	2028-04-19	25 389 000	0
			72 373 000	**500 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 684 000
Kortfristig del	21 684 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Depositioner	153 996	153 996
Momsskuld	19 338	19 074
Övriga kortfristiga skulder	18 306	14 718
Summa Övriga skulder	**191 640**	**187 788**

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.

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	538 435	535 083
	Upplupna räntekostnader	387 342	509 392
	Övriga upplupna kostnader	261 107	349 926
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 186 884**	**1 394 401**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-02.

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

Stockholm den 6 april 2026

Vahid Jafarpour
Ordförande

Jari Kankkunen
Ledamot

Nudzejma Beslija
Ledamot

Lars-Yngve Larsson
Ledamot

David Salame
Ledamot

Ida Micaelsdotter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har den 10/4 – 2026 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jonas Löfgren
Revisor vald av föreningsstämman

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg
Org.nr 769617-4734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbybergs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 10/4 – 2026

Sebastian Lexander
Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Löfgren
Jonas Löfgren
Av föreningen vald revisor

Motion till årsmötet i BRF Dammtorp - 2026

Ärende: Julgran på innergården från första advent

Bakgrund:
Julgranen på innergården har tidigare varit en uppskattad tradition som skapar trivsel och gemenskap i föreningen under advent och julhelgen. Den bidrar till en trevlig atmosfär och gör gården mer inbjudande för både boende och besökare.

Förslag:
Jag föreslår att föreningen återinför traditionen med en julgran på innergården, placerad och tänd senast till första advent varje år. Den behöver inte vara lika hög som tidigare år. Styrelsen ansvarar för:

- Inköp eller hyra av gran
- Montering och belysning
- Nedtagning efter trettonhelgen

Motivering:
En julgran på innergården stärker gemenskapen, höjer trivseln och ger ett positivt intryck av vår förening. Kostnaden är relativt låg i förhållande till den glädje och stämning som skapas.

Lis Karlehem
Vinthundsgatan 2 B

Lis Karlehem
Digitalt signerad av Lis Karlehem
DN: cn=Lis Karlehem, c=SE
Datum: 2026.02.17 10:45:33 +01'00'

Svar på motion om att återinföra julgran på innergården från första advent.

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Dammtorp följande svar.

Styrelsen står bakom förslaget om att återinföra julgranen på föreningens innegård från och med första advent, och därmed återinföra traditionen, enligt den inkomna motionen. Styrelsen står också bakom det förslag till ansvarsfördelning som föreslås i förslaget i motionen.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen att stämman bifaller lämnad motion med framställt yrkande.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf …..….....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) ……

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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.





