



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 med säte i Stockholm org.nr. 714000-2218 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Dammsugaren 10		1938

### Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler	55
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1120
<b>Totalt 37 objekt</b>		<b>1175</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 5 st 2 rok, 1 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Jakobsson	Ordförande	2022-10-11	
Sandra Nordqvist	Ordförande	2022-06-15	2022-10-11
Simon Ekelin	Ordförande	2019-12-06	2022-06-15
Åsa Johansson	Ledamot	2022-10-11	
Therése Hultén	Ledamot	2022-06-15	
Charlotte Hong Halsius	Ledamot	2020-08-05	2022-06-15
Joakim Öhrlin	Ledamot	2022-06-15	
Hedda Bruce	Ledamot	2020-08-05	
Adam Ilkhani Bozorg	Ledamot	2021-08-29	2022-06-15
Matilda Karhunen	Ledamot	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: inga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Therése Hultén och Sofia Jakobsson.

Firman tecknas av: Therése Hultén, Sofia Jakobsson, Joakim Öhrlin, Hedda Bruce och Matilda Karhunen.

Revisor har varit: Joakim Häll BoRevision i Sverige Aktiebolag, vald av föreningen.

Suppleant har varit: Sofia Jakobsson som valdes till ordförande.

Valberedningen har varit: inga.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 11 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Under 2022 har en större ombyggnation av husets elcentralt genomförts. Detta säkrar eltillgången framåt och höjer säkerheten, vilket därmed är en viktig investering i husets infrastruktur.

Samtidigt har taksäkerhetsåtgärder genomförts, bland annat i form av att montera snörasbryggor. Detta är en säkerhetsåtgärd för både boende och förbipasserande.

Det strategiska brandsäkerhetsarbetet fortgår, och nya säkerhetsdekalering har monterats på både vind och i källare i syfte att underlätta vid eventuell utrymning av byggnaden.

För att möta nya krav i Stockholms kommun om obligatorisk matavfallssortering har föreningens soprum iordningsställts i detta syfte, och en större informationskampanj genomförts riktat till de boende i huset.

Under året har föreningen tagit fram en kanalstrategi för samtliga informationskanaler. Det har lett till att föreningens webbplats uppdaterats och aktualiserats, likaså har föreningens FB-sida reviderats med viktiga dokument osv.

Under höstens budgetarbete blev behovet av ökad årsavgift uppmärksammat. Bakgrunden är omvärldsfaktorer såsom kraftigt ökade elpriser, en stigande inflation som driver generella prisökningar på tjänster och material samt även en stigande räntesituation. Styrelsen fattade därför beslut om en avgiftsökning på 20%, vilket bedöms ta höjd för framtida behov.

Vid årsstämman 17 maj 2022 avgick delar av den tidigare styrelsen, däribland ordförande Simon Ekelin. erbjöd sig Hedda Bruce och Sandra Nordqvist (tf ordförande) att sitta kvar ytterligare ett år i styrelsen. Joakim Öhrlin, Matilda Karhunen, Åsa Johansson, Therése Hultén och Sofia Jakobsson valdes som nya styrelseledarmöter. Sandra Nordqvist avgick pga. flytt från föreningen i oktober, och Sofia Jakobsson valdes då till ordförandeposten.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2012	Fönsterrenovering
2016	Ny maskinpark i tvättstugan
2016	Digitalt passagesystem för entré och tvättstugebokning
2022	Reparation av vindsförråd
2022	Underhåll av innergård
2022	OVK-åtgärder
2022	Stamspolning
2022	Brandsäkerhetsåtgärder
2022	Säkerhetsåtgärder av hiss



**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:** Nedan punkter omfattar inte löpande underhåll av fastighet utan endast de styrelsen bedömer som större insatserna. Underhållsplanen är i behov av revidering. Således kan åtgärder 2024 och framåt komma att flyttas om underhållet efter ny utvärdering inte bedöms nödvändigt.

Årtal	Ändamål
2022	Takförbättringar: taksäkerhet och snörasskydd
2022	Ombyggnad elcentral, serviscentral strömtransformator
2022	Omställning Matafallshantering
2023	Byte av värmepanna
2023	Takunderhåll, fortsatt säkerhetsarbete och takmålning
2023	Energieffektivisering, byte av armatur och belysning.
2023	Åtgärder lägenheter
2023	Bedömning av behov av större insats för balkongreovering (2024)
2023	Bedömning av behov för byte och underhåll av stamventiler och injusteringsventiler (2024).
2025	Målning av trapphus/entre enligt underhållsplan
2025	Byte av avloppsledning, enligt underhållsplan
2026	Byte av sopkarusell, enligt underhållsplan
2027	Byte av ventilationssystem, enligt underhållsplan

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	37	413	257	291	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 845	5 958	5 958	5 958	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	421	201	183	204	0
Driftskostnad, kr/kvm	1 014	702	734	740	0
Årsavgifter, kr/kvm	899	899	899	888	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 132	1 172	1 022	1 125	0
Nettoomsättning, tkr	1 329	1 377	1 272	1 310	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-298	107	5	64	0
Soliditet, %	57	59	58	59	0

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	810 000	0	0	810 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	11 068 200	0	0	11 068 200
Underhållsfond, kr	644 736	362 934	0	1 007 670
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 522 936</b>	<b>362 934</b>	<b>0</b>	<b>12 885 870</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 441 808	-255 592	0	-2 697 400
Årets resultat, kr	107 342	-107 342	-297 756	-297 756
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 334 466</b>	<b>-362 934</b>	<b>-297 756</b>	<b>-2 995 156</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 188 470</b>	<b>0</b>	<b>-297 756</b>	<b>9 890 714</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 559 700 kr samt ianspråktagande med 196 766 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 697 400
Årets resultat, kr	-297 756
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 995 156</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-456 159
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 164
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 291 151</b>

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

**Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 329 428	1 376 704
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 237 203	-932 546
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 118	-26 357
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-62 556	-62 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-180 787</u>	<u>-180 787</u>
Summa rörelsekostnader		-1 532 664	-1 201 852
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-203 236</b>	<b>174 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	607	343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-95 127</u>	<u>-67 852</u>
Summa finansiella poster		-94 520	-67 509
<b>Årets resultat</b>		<b>-297 756</b>	<b>107 342</b>



**Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>16 189 869</u>	<u>16 370 655</u>
		16 189 869	16 370 655
Summa anläggningstillgångar		<u>16 189 869</u>	<u>16 370 655</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 806	58 293
Övriga fordringar	Not 8	965 885	888 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>47 263</u>	<u>46 679</u>
		1 018 954	993 727
Kassa och bank	Not 10	8 065	12 025
Summa omsättningstillgångar		<u>1 027 019</u>	<u>1 005 752</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>17 216 887</b></u>	<u><b>17 376 407</b></u>

**Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	810 000	810 000
Uppskrivningsfond	11 068 200	11 068 200
Yttre underhållsfond	<u>1 007 671</u>	<u>644 736</u>
	12 885 871	12 522 936
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 697 400	-2 441 808
Årets resultat	<u>-297 756</u>	<u>107 342</u>
	-2 995 156	-2 334 465
Summa eget kapital	<u>9 890 715</u>	<u>10 188 471</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>2 000 000</u>	<u>0</u>
	2 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 868 136	7 000 350
Leverantörsskulder	48 821	-5 285
Skatteskulder	5 515	4 728
Övriga skulder	Not 13 62 206	81 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>341 494</u>	<u>107 072</u>
	5 326 172	7 187 936
Summa skulder	<u>7 326 172</u>	<u>7 187 936</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>17 216 887</u></b>	<b><u>17 376 407</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-297 756	107 342
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	180 787	180 787
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-116 969</u>	<u>288 129</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 197	64 146
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	270 450	-147 615
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>204 678</u>	<u>204 660</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-132 214	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-132 214</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>72 464</b>	<b>204 660</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>837 400</b>	<b>632 740</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>909 864</b>	<b>837 400</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,56 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5-10 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 006 500	1 006 500
Hyror	165 759	200 347
Övriga intäkter	157 169	169 857
Bruttoomsättning	<u>1 329 428</u>	<u>1 376 704</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	110 641	158 421
Reparationer	185 716	95 626
El	437 631	177 268
Vatten	56 471	59 121
Sophämtning	19 864	13 797
Fastighetsförsäkring	34 341	33 760
Kabel-TV och bredband	6 716	7 626
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	65 916	67 736
Förvaltningsarvoden	158 234	122 425
Övriga driftkostnader	1 510	0
Planerat underhåll	160 164	196 766
	<b><u>1 237 203</u></b>	<b><u>932 546</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 104	5 011
Administrationskostnader	14 989	4 096
Extern revision	17 250	17 250
Konsultkostnader	18 775	0
	<b><u>52 118</u></b>	<b><u>26 357</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	47 600	47 301
Sociala avgifter	14 956	14 862
	<b><u>62 556</u></b>	<b><u>62 163</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	413	312
Övriga ränteintäkter	194	31
	<b><u>607</u></b>	<b><u>343</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	94 132	67 145
Övriga räntekostnader	995	707
	<b><u>95 127</u></b>	<b><u>67 852</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10**

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>						
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 584 684	11 584 684				
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 455 000	11 455 000				
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 039 684</b>	<b>23 039 684</b>				
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
	Ingående avskrivningar	-6 669 028	-6 488 241				
	Årets avskrivningar	-180 787	-180 787				
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 849 815</b>	<b>-6 669 028</b>				
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 189 869</b>	<b>16 370 655</b>				
	<b>Taxeringsvärde</b>						
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	11 000 000				
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 069 000	1 021 000				
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	22 400 000				
	Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	396 000				
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>49 227 000</b>	<b>34 817 000</b>				
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>						
	Skattekonto	64 086	63 380				
	Avräkningskonto HSB Stockholm	901 799	825 375				
		<b>965 885</b>	<b>888 755</b>				
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	47 263	46 679				
		<b>47 263</b>	<b>46 679</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Nordea	8 065	12 025				
		<b>8 065</b>	<b>12 025</b>				
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758213954	3,15%	2023-02-25	1 679 000	0	
	Nordea	39758246658	2,63%	2023-01-24	3 189 136	64 428	
	Nordea	39798243668	4,20%	2024-12-18	2 000 000	0	
					6 868 136	64 428	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						6 545 996
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>						<b>2 000 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				7 287 000	7 287 000	



**Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	4 868 136	7 000 350
	<b>4 868 136</b>	<b>7 000 350</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	45 623	64 488
Inre fond	16 583	16 583
	<b>62 206</b>	<b>81 071</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	12 226	6 824
Förutbetalda hyror och avgifter	183 385	72 109
Övriga upplupna kostnader	145 883	28 139
	<b>341 494</b>	<b>107 072</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Hedda Bruce

.....  
Joakim Öhrlin

.....  
Matilda Karhunen

.....  
Sofia Jakobsson

.....  
Therése Hultén

.....  
Åsa Johansson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Joakim Häll  
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10, org.nr. 714000-2218

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9/5 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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 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. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SOFIA JAKOBSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 10:04:21



**THERÉSE HULTÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:11:37



**HEDDA BRUCE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 18:07:43



**ÅSA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 18:35:32



**JOAKIM ÖHRLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 11:16:36



**MATILDA KARHUNEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 17:37:27



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 12:26:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 12:27:59



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.