ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 med säte i Stockholm org.nr. 714000-2218 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nr 10 i kv Dammsugaren	1938-01-01	1938
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	55
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 120
Totalt 37 objekt		**1 175**

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

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frida Erlandsson	Ordförande	2024-06-07	
Frida Erlandsson	Ledamot	2023-06-08	
Sofia Jakobsson	Ordförande	2022-10-11	2024-06-07
Nils Axberg	Ledamot	2024-06-07	
Therése Hultén	Ledamot	2022-06-15	2024-06-07
Elias Sandbacka	Ledamot	2024-06-07	
Lovisa Westerlund	Ledamot	2024-06-07	
Linnea Lidberg	Suppleant	2023-06-08	2024-06-07

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: En utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Joakim Öhrlin (sammankallande) och Matilda Karhunen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Allmänt om verksamheten

Dammsugaren 10 är en väl underhållen fastighet, där föreningen äger marken och en mycket aktiv styrelse driver det strategiska arbetet. Fastigheten är en vacker 30-tals byggnad i funkisstil med totalt 34 lägenheter, samt en lokal som uthyres till en restaurang i bottenplanet. På fastighetens baksida återfinns en mysig gräsmatta liksom en vacker uteplats med sjöglimt. De flesta lägenheter samt balkonger har mälarvy, då fastigheten ligger endast ca 200 meter från vattnet. Under 2010-talet byttes samtliga fönster för att försäkra tyst inomhusmiljö.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, och föreningen har väl etablerade avtal med entreprenörer inom alltifrån brandsäkerhet till städning och fastighetsskötsel.

Fastigheten och underhåll

Under 2024 har styrelsen aktivt jobbat med att se över föreningens ekonomi med främsta fokus på existerande avtal, energieffektivisering och ränteläge, för att både innehålls- och prisoptimera.
Det löpande brandsäkerhetsarbetet fortgår, och brandskyddsinspektionen i november gav utmärkt resultat. Investeringar har gjorts i både utökat brandskydd i form av sprinkler i soprummet samt taksäkerhetsåtgärder för att optimera för bland annat

sotning.
Inga avgiftshöjningar planeras.
Inga större renoveringar planeras.

Avtal
Föreningen tecknade avtal med ny leverantör för underhåll av pumpgrop och slamsugning.
Styrelsen reviderade hissavtal och valde ny entreprenör.
Föreningen har upplåtit 2 lokaler med hyresrätt. Essinge Thai och Telia är fortsatt hyresgäster.
Föreningen har via fortsatt samarbete med reklamdistributör och har under året fått in en fasadreklamkampanj, samt tecknat avtal för möjlighet att upplåta reklamytor via takreklam.

Ekonomi
Föreningen har under året amorterat på befintliga lån, och styrelsen beslutade att övergå från bunden till rörlig ränta.

Förvaltning
HSB bistår fortsatt föreningen via två olika avtal.
Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel

Genomförda renoveringar

Årtal	Åtgärd
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
2022	Omställning Matavfallshantering
2022	Ombyggnad elcentral, serviscentral strömtransformator
2023	Byte av armatur och installation av rörelsesensorer för belysning i gemensamma utrymmen
2023	Ommålning entréplan
2023	Takförbättringar: taksäkerhet och snörasskydd

Inga större renoveringar planeras för 2025.

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	41	280	37	413	257
Skuldsättning, kr/kvm	5 830	5 830	5 845	5 958	5 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 075	6 075	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	317	292	421	201	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 078	1 065	899	899	899
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 163	1 317	1 132	1 172	1 022
Nettoomsättning, tkr	1 367	1 453	1 329	1 377	1 272
Resultat efter finansiella poster, tkr	-185	-104	-298	107	5
Soliditet, %	58	58	57	59	58

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 7 393kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 41 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

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	810 000	0	0	810 000
Uppskrivningsfond, kr	11 068 200	0	0	11 068 200
Underhållsfond, kr	1 303 666	206 446	0	1 510 112
S:a bundet eget kapital, kr	**13 181 866**	**206 446**	**0**	**13 388 312**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 291 151	-310 215	0	-3 601 366
Årets resultat, kr	-103 769	103 769	-184 893	-184 893
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 394 920**	**-206 446**	**-184 893**	**-3 786 259**
S:a eget kapital, kr	**9 786 946**	**0**	**-184 893**	**9 602 053**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 456 159 kr samt ianspråktagande skett med 249 713kr

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	-3 601 366
Årets resultat, kr	-184 893
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 786 259**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-456 159
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	52 503
Balanseras i ny räkning, kr	**-4 189 915**

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

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 366 732	1 453 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	83 999
Summa Rörelseintäkter		**1 366 732**	**1 537 038**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-905 858	-1 040 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 930	-54 107
Personalkostnader	Not 6	-61 765	-61 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 787	-180 787
Summa Rörelsekostnader		**-1 245 339**	**-1 337 023**
Rörelseresultat		**121 393**	**200 015**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	992	1 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-307 278	-305 207
Summa Finansiella poster		**-306 286**	**-303 784**
Resultat efter finansiella poster		**-184 893**	**-103 769**
Resultat före skatt		**-184 893**	**-103 769**
Årets resultat		**-184 893**	**-103 769**

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 828 295	16 009 082
Summa Materiella anläggningstillgångar		**15 828 295**	**16 009 082**
Summa Anläggningstillgångar		**15 828 295**	**16 009 082**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 239	5 806
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	818 790	788 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 350	80 730
Summa Kortfristiga fordringar		**862 379**	**875 364**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 675	6 875
Summa Kassa och bank		**5 675**	**6 875**
Summa Omsättningstillgångar		**868 054**	**882 239**
Summa Tillgångar		**16 696 349**	**16 891 321**

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		810 000	810 000
Uppskrivningsfond		11 068 200	11 068 200
Fond för yttre underhåll		1 510 112	1 303 666
Summa Bundet eget kapital		**13 388 312**	**13 181 866**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 601 366	-3 291 151
Årets resultat		-184 893	-103 769
Summa Ansamlad förlust		**-3 786 259**	**-3 394 920**
Summa Eget kapital		**9 602 053**	**9 786 946**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 679 000	3 124 708
Summa Långfristiga skulder		**3 679 000**	**3 124 708**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 124 708	3 679 000
Leverantörsskulder		39 965	0
Skatteskulder		4 564	6 940
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	49 972	30 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	196 087	263 445
Summa Kortfristiga skulder		**3 415 295**	**3 979 667**
Summa Skulder		**7 094 295**	**7 104 375**
Summa Eget kapital och skulder		**16 696 349**	**16 891 321**

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	121 393	200 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	180 787	180 787
Övriga justeringar	0	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**180 787**	**180 787**
Erhållen ränta	992	1 423
Erlagd ränta	-310 565	-277 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-7 393**	**104 688**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	54 150	-2 789
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 793	-185 039
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**47 358**	**-187 828**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**39 965**	**-83 140**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-64 428
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**-64 428**
Årets kassaflöde	**39 965**	**-147 568**
Likvida medel vid årets början	**762 295**	**909 864**
Likvida medel vid årets slut	**802 260**	**762 295**

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

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**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 207 836	1 192 836
	Hyror lokaler	190 960	239 447
	Övriga primära intäkter	42 436	20 756
	Summa Bruttoomsättning	**1 441 232**	**1 453 039**
	Hyresbortfall	-74 500	0
	Summa	**-74 500**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**1 366 732**	**1 453 039**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	83 999
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**83 999**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-104 351	-95 229
	Snö och halk-bekämpning	-7 585	-7 336
	Reparationer	-144 461	-111 271
	Planerat underhåll	-52 503	-249 713
	El	-276 839	-272 721
	Vatten	-92 882	-67 997
	Sophämtning	-24 283	-19 629
	Fastighetsförsäkring	-40 437	-36 565
	Kabel-TV och bredband	-10 543	-12 098
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 690	-68 296
	Förvaltningsavtalskostnader	-81 162	-99 509
	Övriga driftkostnader	-1 122	0
	Summa Driftskostnader	**-905 858**	**-1 040 365**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 710	-2 818
	Administrationskostnader	-71 414	-26 020
	Extern revision	-19 840	-18 600
	Medlemsavgifter	-500	0
	Föreningsverksamhet	-1 466	-603
	Övriga förvaltningskostnader	-2 000	-6 067
	Summa Övriga externa kostnader	**-96 930**	**-54 107**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-46 998	-46 997
	Sociala avgifter	-14 767	-14 766
	Summa Personalkostnader	**-61 765**	**-61 763**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	323	372
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	669	1 051
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**992**	**1 423**

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-304 486	-304 727
	Övriga räntekostnader	-2 792	-480
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-307 278**	**-305 207**

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 584 684	11 584 684
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 455 000	11 455 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**23 039 684**	**23 039 684**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 030 602	-6 849 815
	Årets avskrivningar	-180 787	-180 787
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 211 388**	**-7 030 602**
	Utgående redovisat värde	**15 828 295**	**16 009 082**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 069 000	1 069 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	358 000
	Summa	**49 227 000**	**49 227 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	7 287 000	7 287 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**7 287 000**	**7 287 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	796 585	755 420
	Övriga fordringar	22 205	33 408
	Summa Övriga fordringar	**818 790**	**788 828**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 350	80 730
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**36 350**	**80 730**

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	5 675	6 875
	Summa Kassa och bank	**5 675**	**6 875**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,19%	2026-12-18	2 000 000	0
Nordea	4,91%	2025-10-15	3 124 708	0
Nordea	3,32%	2026-08-26	1 679 000	0
			6 803 708	**0**

Långfristig del	3 679 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 124 708
Kortfristig del	3 124 708
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,19%	2026-12-18	2 000 000	0
Nordea	4,91%	2025-10-15	3 124 708	0
Nordea	3,32%	2026-08-26	1 679 000	0
			6 803 708	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 124 708
Kortfristig del	3 124 708

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	28 631	11 815
	Inre fond	16 583	16 583
	Övriga kortfristiga skulder	4 758	1 884
	Summa Övriga skulder	**49 972**	**30 282**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	108 726	90 688
	Övriga förutbetalda intäkter	0	132 861
	Upplupna räntekostnader	36 609	39 896
	Övriga upplupna kostnader	50 752	0
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**196 087**	**263 445**

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.

Transaktion 09222115557544987070 Signerat FE, ES, LW, NA, LZ

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dammsugaren 10 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

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 Brf Dammsugaren 10 för räkenskapsåret 2024 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 ersättningsskyldighet 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 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 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA ERLANDSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:45:07

ELIAS SANDBACKA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 12:33:24

LOVISA WESTERLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:40:32

NILS AXBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:00:26

LENA ZOZULYAK
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:17:43

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:14:48

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.