



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF DAMMTORP

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Dammtorp i Rönninge, 715600-0254 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hasseln 5, Rönnen 1, Dammtorp 1, byggdes år 1960-61 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 78 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4 823 kvm. Föreningen har fyra lokaler med den totala lokalytan 149 kvm. Föreningen har 13 garageplatser och 45 parkeringsplatser, som hyrs ut till medlemmar.

#### Styrelse

Peter Lind	Ordförande
Kjell Häggqvist	Ledamot, vice ordförande
Linda Lindholm	Ledamot, sekreterare
Gisele Follyvi	Ledamot
Ludvig En	Ledamot
Martin Skjenkmo	Ledamot
Jonathan Lennartson	Ledamot
Anders Niväng	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Eva Blomberg samt Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

#### Valberedning

Valberedningen består av Emelie Simons.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 7 juni 2023. *02*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgenlig fastighetsbesiktning gjordes senast i mars 2023.

### Årets investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

### Årets utförda underhåll

Dagvattenpumpar samt styrskåp på Stationsvägen.  
Renovering av trädäck, uteplats.  
Installation av LED belysning  
Byte av dörr till fotvården.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2024-01-01.

### Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett. Föreningen hade 98 medlemmar vid årets utgång.

### Planerade åtgärder

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som ligger till grund för styrelsens beslut om fondering av medel för underhåll. Under 2024 kommer gästparkeringen breddas och laddstolpar upphandlas. Föreningen planerar inte några större underhållsåtgärder de närmaste åren.

## Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	445 130	-	2 046 227	4 748 916	-410 469
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			212 000	-212 000	
Uttag ur yttre fond			-639 940	639 940	
Balanseras i ny räkning				-410 469	410 469
Årets resultat					-106 664
<b>Vid årets utgång</b>	<b>445 130</b>	<b>-</b>	<b>1 618 287</b>	<b>4 766 387</b>	<b>-106 664</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	3 631 878	3 487 880	3 456 139	3 484 036	3 472 790
Årets resultat	-106 664	-410 469	90 003	364 864	97 670
Årets kassaflöde	424 398	398 609			
Soliditet %	28	27	28	27	26
Likviditet %	266	256	272	291	449
Snittränta lån den 31/12 %	2,5	1,8	1,1	1	1
Räntekänslighet %	5	5,4	5,5	5,7	5,9
Årsavgift i kr/ kvm	704	671	671	671	671
Skuldsättning i kr/ kvm	3 395	3 513	3 618	3 723	3 828
Sparande i kr/ kvm	165	167	188	217	235
Energikostnad i kr/ kvm	222	205			

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

### Upplysning vid förlust

Årsavgiften har inte tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning i sin helhet, vilket medfört förlust. Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

07

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 766 387
Årets resultat	-106 664
Summa	<u>4 659 723</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-308 718
Överföring till yttre fond	249 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 719 441</u>
	4 659 723

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *07*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	3 597 859	3 444 279
Övriga rörelseintäkter	3	34 019	43 601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 631 878</u>	<u>3 487 880</u>
Driftskostnader	4	-2 047 209	-2 003 715
Övriga externa kostnader	5	-294 480	-305 752
Underhåll enligt plan	6	-308 718	-639 940
Personalkostnader och arvoden	7	-138 715	-147 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-616 458	-596 528
<b>Rörelseresultat</b>		<u>226 298</u>	<u>-205 511</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 566	14 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 528	-219 037
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-106 664</u>	<u>-410 469</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-106 664</u>	<u>-410 469</u>

02

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 053 658	21 670 116
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
		<u>21 053 658</u>	<u>21 670 116</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>21 054 158</u>	<u>21 670 616</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 691	7 048
Övriga fordringar		19 654	40 681
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 545 466	3 141 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	186 628	165 544
		<u>1 755 439</u>	<u>3 354 341</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		1 500 000	-
		<u>1 500 000</u>	<u>-</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 255 439</u>	<u>3 354 341</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>24 309 597</u>	<u>25 024 957</u>

02



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		445 130	445 130
Fond för yttre underhåll		1 618 287	2 046 227
		2 063 417	2 491 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 766 387	4 748 916
Årets resultat		-106 664	-410 469
		4 659 723	4 338 447
<b>Summa eget kapital</b>		6 723 140	6 829 804
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 074 814	13 502 000
		11 074 814	13 502 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 807 500	3 900 314
Leverantörsskulder		156 155	246 202
Skatteskulder		6 697	3 771
Övriga kortfristiga skulder	12	31 592	31 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	509 699	511 274
		6 511 643	4 693 153
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		24 309 597	25 024 957

02

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-106 664	-410 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		616 458	883 410
		<u>509 794</u>	<u>472 941</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 300	-16 897
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-88 696	-57 435
		<u>424 398</u>	<u>398 609</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-265 730
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-265 730</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-520 000	-520 000
		<u>-520 000</u>	<u>-520 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<u>-95 602</u>	<u>-387 121</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 141 068</b>	<b>3 528 189</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 045 466</b>	<b>3 141 068</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 045 466</b>	<b>3 141 068</b>

*Oz*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av med 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 395 652	3 233 880
Hyrer, garage	55 728	55 728
Hyrer, lokaler	76 000	72 000
Hyrer, P-platser	57 015	57 582
Hyresbortfall	-315	-3 339
Övrigt	13 779	28 428
<b>Summa</b>	<b>3 597 859</b>	<b>3 444 279</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag		27 673
Elstöd	30 419	
Återbäring från HSB Södertälje	-	14 462
Övrigt	3 600	1 466
<b>Summa</b>	<b>34 019</b>	<b>43 601</b>

02

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	174 034	160 380
Fastighetsskötsel	277 906	300 260
Försäkringar	113 214	87 095
Kabel-tv/ bredband	209 394	206 634
Kommunal fastighetsavgift	138 419	133 072
Löpande underhåll	89 866	69 422
Försäkringsärende		85 079
Sophantering	118 439	74 557
Uppvärmning	703 199	631 526
Vatten och avlopp	221 169	224 821
Övriga driftskostnader	1 569	30 869
<b>Summa</b>	<b>2 047 209</b>	<b>2 003 715</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	190 467	174 831
Föreningsverksamhet	4 850	4 867
Föreningsstämma/ styrelsemöte	4 550	6 813
Konsultarvoden	11 703	46 000
Medlemsavgift HSB	28 400	28 400
Pantförskrivningsavgifter	3 108	2 413
Revisionsarvoden	13 250	15 575
Underhållsplan	24 376	8 632
Överlåtelseavgifter	2 521	6 020
Övrigt	11 255	12 201
<b>Summa</b>	<b>294 480</b>	<b>305 752</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	46 884	-
Lokaler	27 159	-
Dagvattenpump	131 750	-
LED belysning	41 855	-
Uteplats med trädäck	48 637	-
Tvättstuga	12 433	15 057
Trapphus, entréer, gemensamma utrymmen	-	487 689
Golv, gemensamma utrymmen	-	137 194
<b>Summa</b>	<b>308 718</b>	<b>639 940</b>

#### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	105 250	111 250
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	3 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	25 465	29 206
<b>Summa</b>	<b>138 715</b>	<b>147 456</b>

02

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2080.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1960

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	30 688 385	30 422 655
Ingående anskaffningsvärden mark	190 640	190 640
Årets investering byggnader		265 730
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 879 025</b>	<b>30 879 025</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 208 909	-8 612 381
Årets avskrivningar	-616 458	-596 528
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 825 367</b>	<b>-9 208 909</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 053 658</b>	<b>21 670 116</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	44 600 000	44 600 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	800 000	800 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	659 000	659 000
<b>Summa</b>	<b>66 259 000</b>	<b>66 259 000</b>

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	33 086	33 086
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 086</b>	<b>33 086</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-33 086	-33 086
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-33 086</b>	<b>-33 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	133 576	113 214
Kabel-TV & Bredband	53 052	52 330
<b>Summa</b>	<b>186 628</b>	<b>165 544</b>

07

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,98	2023-09-20		3 380 314
Nordea Hypotek	1,23	2024-11-20	5 287 500	5 447 500
Nordea Hypotek	1,21	2025-11-19	5 232 500	5 392 500
Nordea Hypotek	4,38	2026-10-21	3 082 000	3 182 000
Nordea Hypotek	4,86	2027-09-15	3 280 314	
<b>Summa</b>			<b>16 882 314</b>	<b>17 402 314</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	520 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	5 287 500
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>11 074 814</b>

Amortering inom fem år beräknas uppgå till	2 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 282 314

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 835 037	19 835 037
<b>Summa</b>	<b>19 835 037</b>	<b>19 835 037</b>

### Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	31 190	31 190
Övrigt	402	402
<b>Summa</b>	<b>31 592</b>	<b>31 592</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	299 244	288 569
Upplupna räntekostnader	45 954	43 768
Övriga upplupna kostnader	164 501	178 937
<b>Summa</b>	<b>509 699</b>	<b>511 274</b>

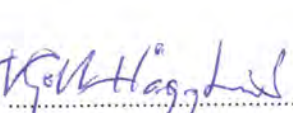
02

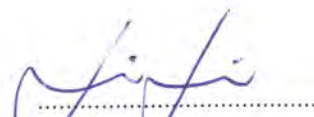
HSB Brf Dammtorp i Rönninge  
715600-0254

## Underskrifter

Södertäljde den 2024-05-16

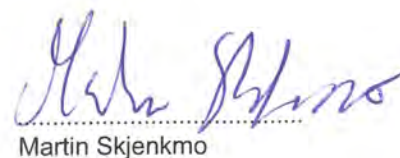
  
Peter Lind  
Styrelseordförande

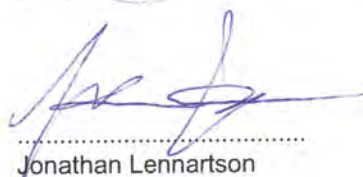
  
Kjell Häggqvist

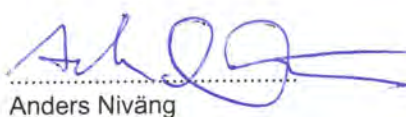
  
Linda Lindholm

  
Gisele Follyvi

  
Ludvig En


  
Martin Skjenkmo

  
Jonathan Lennartson

  
Anders Niväng

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-20

  
Eva Blomberg  
Av föreningen vald revisor

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammtorp i Rönninge, org.nr. 715600-0254

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammtorp i Rönninge för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dammtorp i Rönninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Blomberg  
Av föreningen vald revisor



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)