

HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm

Org.nr: 716417-8019

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm, organisationsnummer 716417-8019, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-05.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-12-09.

Föreningens säte är i Stockholm.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-24.

På stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Leon Berg
Kassör	Sofie Norinder
Sekreterare	Stefan Carlsson
Ledamot	Monika Huvell HSB-ledamot
Ledamot	Johan Rydergård
Ledamot	Jörgen Olsson
Suppleant	Ricard Lavin
Suppleant	Mathias Strand

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Per Ola Axelsson (Sammankallande)

Josef Lindqvist

Jan Janesten

Revisor

Revisor	Niclas Wärenfeldt
	BoRevision
Intern revisor	Ulrika Kuhlin

Representanter

Representant i HSB:s Söder distrikt Monika Huvell. Per Sahlstedt har varit styrelsesuppleant i Sopsug i Rågsved samfällighet samt styrelseledamot i Parkering Snösätra samfällighet fram till maj 2024. Från maj 2024 är Stefan Carlsson styrelseledamot i Parkering Snösätra samfällighet och Per Sahlstedt suppleant.

Föreningen är ansluten till Grannsamverkan via boende i föreningen/området samt polisdistrikt Farsta.

Försäkring

Fastighetsförsäkring hos Folksam ömsesidig sakförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 20-årig underhållsplan för yttre underhåll som reviderades senast år 2014. Styrelsen arbetar efter denna plan och uppdaterar den kontinuerligt.

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten fastigheten Bäverskinnet 4.

I tomträttsavtal från 1982-12-01 står det: För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från och med den 1 januari 1983.

I tilläggsavtal signerat 2021-07-14 står det: Den årliga avgälden för tomträtten är från och med 2023-01-01.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 8 042 kvm och 3 lokaler om 194 kvm.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel
Trappstädning

Leverantör

Votiv Ekonomi AB t o m 250430, sedan Storholmen
Votiv Teknikförvaltning AB
Tarjas AB (fr o m 221101)

Underhåll

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
2019/2020	Radonmätning
2019	Energideklaration
2018	Takarbeten, pågående garantier t o m juli 2023
2021	OVK-besiktning
2021/2022	Renovering av Tvättstuga, maskinpark och lokal
2022/2023	Installation av nyckeltuber i alla lägenhetsentréer
2022/2023	Underhållsarbete av samtliga fasader i anslutning till balkongterrasser, loftgångshusen
2022/2023	Uppgradering takavrinning loftgångstak
2022/2023	Injustering av hela ventilationsanläggningen
2022/2023	Modernisering av föreningens inbrottslarm
2022/2023	Förberedelsearbeten med internt fastighetsnät
2023/2024	Obligatorisk ventilationskontroll
2023/2024	Underhållsspolning avlopp
2023/2024	Monterat nya Röravvattningar
2024	Renoverat träpaneler uteplatser
2024	Byte av internetleverantör
2025	Fjärröppning av portar mha SMS
2025	Montage av postboxar

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 227 559 (276 366) kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 (629 606) kronor, vilket belastar den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Övriga uppgifter

Brf Dammen betalar alla föreningsmedlemmars årliga avgifter till HSB Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut att byta ekonomisk förvaltare till Storholmen Förvaltning från 2025-05-01.

Medlemsinformation

139 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelse skett.

14 medlemmar har utträtt ur föreningen.

14 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 139

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	5 876	5 831	5 812	5 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 015	291	- 2 392	145
Soliditet ¹ , %	62	59	57	60
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	735	735	735	735
Skuldsättning / kvm	1 429	1 435	1 562	
Räntekänslighet	2.0	2.0	2	
Energikostnad / kvm	197	186	184	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	101	100	102	
Sparande/kvm	176	170	157	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

För vissa nyckeltal saknas information om räkenskapsår 2021-2022.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 46 136 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen
Införande av centralt placerade postboxar.

Framtida utveckling och årsavgifter

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 844 987	7 656 260	8 562 003	291 265	21 354 515
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		650 000	-650 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-629 000	629 000		0
Balanseras i ny räkning			291 265	- 291 265	0
Årets resultat				1 014 612	1 014 612
Belopp vid årets utgång	4 844 987	7 677 260	8 832 268	1 014 612	22 369 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 832 268
Årets resultat	1 014 612
Totalt	9 846 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	650 000
Balanseras i ny räkning	9 196 880
Totalt	9 846 880

Resultaträkning

	Not	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 876 080	5 830 846
Övriga rörelseintäkter	3	55	89 964
Summa rörelseintäkter		5 876 135	5 920 810
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 451 913	-4 125 342
Administration och förvaltning	5	-359 541	-271 961
Personalkostnader	6	-186 110	-452 183
Avskrivningar	7	-482 190	-482 190
Summa rörelsekostnader		-4 479 754	-5 331 676
RÖRELSERESULTAT		1 396 381	589 134
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	80	2 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-381 849	-300 860
Summa finansiella poster		-381 769	-297 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 014 612	291 265
RESULTAT FÖRE SKATT		1 014 612	291 265
ÅRETS RESULTAT		1 014 612	291 265

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-04-30	2024-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	33 516 986	33 999 176
Summa materiella anläggningstillgångar		33 516 986	33 999 176
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 517 486	33 999 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	543 698
Övriga fordringar	12	0	34 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	153 406	328 625
Summa kortfristiga fordringar		153 406	906 843
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 532 771	1 440 873
Summa kassa och bank		2 532 771	1 440 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 686 177	2 347 716
SUMMA TILLGÅNGAR		36 203 663	36 347 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 844 987	4 844 987
Fond för yttre underhåll		7 677 260	7 656 260
Summa bundet eget kapital		12 522 247	12 501 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 832 268	8 562 003
Årets resultat		1 014 612	291 265
Summa fritt eget kapital		9 846 880	8 853 268
SUMMA EGET KAPITAL		22 369 127	21 354 515
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	14 , 15	2 861 592	4 861 592
Summa långfristiga skulder		2 861 592	4 861 592
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 861 592	4 861 592
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 910 750	6 956 886
Förskott från kunder		5 831	210
Leverantörsskulder		322 164	399 263
Skatteskulder		9 620	16 431
Övriga skulder		1 379 143	1 332 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	345 436	1 425 717
Summa kortfristiga skulder		10 972 944	10 131 285
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 972 944	10 131 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 203 663	36 347 392

Kassaflödesanalys

Not	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 396 381	589 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	482 190	482 190
Summa	1 878 571	1 071 324
Erhållen ränta	80	2 991
Erlagd ränta	-381 849	-300 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 496 802	773 455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	756 626	26 529
Ökning av rörelseskulder	0	2 975 542
Minskning av rörelseskulder	-1 115 392	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 138 036	3 775 526
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring långfristiga skulder	-46 136	-3 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 136	-3 920 000
Årets kassaflöde	1 091 900	-144 474
Likvida medel vid årets början	1 440 872	1 585 617
Likvida medel vid årets slut	2 532 772	1 440 872

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2024/2025	2023/2024
Bostäder	5 908 150	5 908 668

Hysesintäkter

	2024/2025	2023/2024
Lokaler	14 099	14 099

Övriga intäkter

	2024/2025	2023/2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 758	4 726
Avgift andrahandsupplåtelse	400	1 000
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	15 882	33 165
Avsättning till fond för inre underhåll	-87 207	-130 812
	-46 168	-91 921

Totalt nettoomsättning	5 876 080	5 830 846
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Erhållna bidrag	0	82 363
Övriga ersättningar och intäkter	55	7 601
	55	89 964

Totalt övriga rörelseintäkter	55	89 964
--------------------------------------	-----------	---------------

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024/2025	2023/2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	305 235	317 446
Uppvärmning	896 308	863 214
Vatten och avlopp	419 009	349 388
Sophämtning/grovsopor/återvinning	86 740	150 856
	1 707 292	1 680 904
Funktionell anläggningsservice		
Grundavtal hiss	25 505	26 789
Brandskydd	3 368	28 160
Övrig funktionell anläggningsservice	0	9 972
	28 873	64 921
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	180 151	193 446
Fastighetsstäd	128 900	124 414
Trädgårdsskötsel	9 420	101 960
Snöröjning/sandning	14 833	38 578
Bevakningskostnader	2 000	3 503
	335 304	461 901
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	135 489	263 937
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	156 544	145 979
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	180 208	170 620
Tomträttsavgälder	471 950	393 533
Samfällighetskostnader	208 695	37 576
	1 017 397	747 708
Planerat underhåll		
Underhåll	0	629 606
Reparation och underhåll		
Portar och lås	18 467	5 237
Hiss	32 057	63 626
Tvättstuga	15 654	13 242
VVS	63 062	0
Ventilation	19 871	0
Markytor	4 212	14 835
Övrigt reparation och underhåll	74 235	179 425
	227 559	276 366
Totalt operativ drift och underhåll	3 451 913	4 125 342

Not 5. Administration och förvaltning	2024/2025	2023/2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	36 540	33 594
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	127 944	121 324
Revision		
Revisionsarvode	22 000	13 750
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	7 800	4 354
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	46 739	34 904
Bankkostnader	5 781	6 989
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 716	5 698
Övriga administrativa kostnader	47 703	17 788
Övriga kostnader	40 318	33 560
	165 257	98 939
Totalt administration och förvaltning	359 541	271 961

Not 6. Personalkostnader	2024/2025	2023/2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	136 200	155 800
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	-15 308	224 916
Sociala kostnader	47 911	61 209
Övriga personalkostnader	17 307	10 258
	49 910	296 383
Totalt personalkostnader	186 110	452 183

Not 7. Avskrivningar	2024/2025	2023/2024
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	482 190	482 190
Totalt avskrivningar	482 190	482 190

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024/2025	2023/2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	11	1 590
Skattefria ränteintäkter	69	1 401
	80	2 991
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80	2 991

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2024/2025	2023/2024
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	381 662	300 576
Räntekostnader skattekonto	187	1
Övriga finansiella kostnader	0	283
	381 849	300 860
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	381 849	300 860

Not 10. Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	48 381 486	48 381 486
Utgående anskaffningsvärden	48 381 486	48 381 486
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 382 310	- 13 900 120
Årets avskrivningar	- 482 190	- 482 190
Utgående avskrivningar	-14 864 500	-14 382 310
Utgående redovisat värde	33 516 986	33 999 176
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	96 412 000	100 436 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	63 000 000
	151 412 000	163 436 000

Not 11. Andra långfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12. Övriga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
Skattekontot	0	4
Forordningar hos leverantör	0	34 520
Summa	0	34 524

Not 13. Förutbetalda kostnader	2025-04-30	2024-04-30
Försäkring	107 109	102 989
Tomträtt	0	66 700
Digitala tjänster	21 937	12 750
HSB	24 360	24 360
Fastighetsskötsel	0	44 498
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	56 250
Ekonomisk förvaltning	0	21 078
Summa	153 406	328 625

Not 14. Ställda säkerheter	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckning	43 418	43 418
Summa:	43 418	43 418

Not 14. Ställda säkerheter

2025-04-30

2024-04-30

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-04-30	Belopp 2025-04-30	Belopp 2024-04-30
Stadshypotek	2025-06-01	2,77 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-07-01	3,10 %	3 920 000	3 920 000
Stadshypotek	2025-07-02	3,10 %	2 990 750	3 036 886
Stadshypotek	2027-09-30	3,94 %	2 861 592	2 861 592
Summa skulder till kreditinstitut			11 772 342	11 818 478
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 910 750	-6 956 886
			2 861 592	4 861 592

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
Arvoden inkl soc avgifter	174 996	174 996
Semesterlön inkl soc avgifter	0	80 593
Räntor	35 937	32 820
Värme	49 603	60 983
El	20 692	26 238
V/A	37 259	33 415
Övriga kostnader	5 699	8 994
Revision	21 250	20 500
Avgifter	0	987 178
Summa	345 436	1 425 717

Underskrifter

enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leon Berg

Sofie Norinder

Stefan Carlsson

Monika Huvell HSB-ledamot

Johan Rydergård

Jörgen Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision
Niclas Wärenfeldt

Ulrika Kuhlin

Verifikation 1/3

Dokument

Brf Dammen ÅR2025-04 osign.pdf

16 sidor

Skapat: 2025-10-08 20:02 av Votiv Ekonomi AB

Signerat av samtliga: 2025-10-13 07:34

Originaldokumentets kontrollsumma:

e67a450899bbc6eb2abc2439c03e36ea6eef2f0049d4a59f72ea51a2ccc54403

Signeringar



Olsson, Berndt Jörgen

Personnummer: [REDACTED]

E-post: jorgen.olsson@modulsystem.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Berndt Jörgen Olsson"

Signerat: 2025-10-09 19:11

BankID referensnummer: 0199c9f4-c624-7b54-b90a-03d0ed68ed79



Berg, Leon

Personnummer: [REDACTED]

E-post: leon@leonberg.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "LEON BERG"

Signerat: 2025-10-09 16:17

BankID referensnummer: 0199c955-6278-7ca4-8f8a-05ac73cedaf0



Carlsson, Carl Stefan

Personnummer: [REDACTED]

E-post: stefancarlsson00@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Carl Stefan Carlsson"

Signerat: 2025-10-09 18:23

BankID referensnummer: 0199c9c8-f194-7b46-b99b-4cb5253f33c4



Verifikation 2/3



Rydergård, Johan

Personnummer: [REDACTED]

E-post: johan@fhskondal.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "JOHAN RYDERGÅRD"

Signerat: 2025-10-09 12:49

BankID referensnummer: 0199c896-ca22-7ef3-9d88-8f41511083b7



Norinder, Sofie

Personnummer: [REDACTED]

E-post: sofie_norinder@hotmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "SOFIE NORINDER"

Signerat: 2025-10-09 17:12

BankID referensnummer: 0199c988-2081-7d03-ab26-924c125d12e4



Kuhlin, Ulrika

Personnummer: [REDACTED]

E-post: ulrika.kuhlin@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Monica Ulrika Kuhlin"

Signerat: 2025-10-09 19:45

BankID referensnummer: 0199ca13-87bd-7c15-a475-0775ccc8f8c3



Huvell, Monika

Personnummer: [REDACTED]

E-post: monika.huvell@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Monika Huvell"

Signerat: 2025-10-09 18:39

BankID referensnummer: 0199c9d7-b8fd-7729-bedc-eceee4c1cf03



Verifikation 3/3



Wärenfeldt, Niclas

Personnummer: [REDACTED]

E-post: niclas.warenfeldt@borevision.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Per Niclas Wärenfeldt"

Signerat: 2025-10-13 07:34

BankID referensnummer: 0199dc0f-f909-7b35-99ec-469bd95b0dd2



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammen i Stockholm, org.nr. 716417-8019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammen i Stockholm för räkenskapsåret 2024-2025.

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 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Den 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 Dammen i Stockholm för räkenskapsåret 2024-2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Kuhlin
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat "Gemensamt" för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokument.

Monica Ulrika Kuhlin

Internrevisor

Serienummer: 9568e02c9047bd[...]e8cd80179aeb8

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-10-11 09:58:05 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-10-13 05:35:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.