



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 med säte i Stockholm org.nr. 714000-2218 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Dammsugaren 10	1977-12-19	1938

Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	55
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1120
Totalt 37 objekt		1175

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Jakobsson	Ordförande	2022-10-11	
Åsa Johansson	Ledamot	2022-10-11	2023-06-08
Therése Hultén	Ledamot	2022-06-15	
Frida Erlandsson	Ledamot	2023-06-08	
Joakim Öhrlin	Ledamot	2022-06-15	2023-06-08
Hedda Bruce	Ledamot	2020-08-05	2023-06-08
Matilda Karhunen	Ledamot	2022-06-15	2023-06-08
Linnea Lidberg	Suppleant	2023-06-08	2023-11-06



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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Häll, BoReviison AB vald av föreningen. Föreningen beslutade att fortsätta använda BoRevison på årsstämman..

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året förändrats med 20%..

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen 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 målarvy, 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 2023 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. En viktig insats har gjorts i och med arbetet för energieffektivisering genom byte till lågenergilampor i förrådsytor, trapphus, tvätttrum och cykelrum. Rörelsesensorer sattes samtidigt in i trapphus, tvättstuga och cykelrum. Därutöver har entréplanet rustats upp; ny tak- och väggfärg har realiserats samt nya entrétavlor har köpts in. En mindre ansiktslyftning i tvättstugan har genomförts samt uppdatering av webbplatsen dammsugaren10.se likaså.

Det löpande brandsäkerhetsarbetet fortgår, och brandskyddsinspektionen i november gav utmärkt resultat. Investeringar har gjorts i både utökad brandskydd i form av sprinkler i soprummet samt taksäkerhetsåtgärder för att optimera för bland annat sotning. Måsrondring genomfördes under 10 veckor samt en punktinsats i form av klottersanering på gaveln.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 20% inför 2023. Detta var en avvägning utifrån det allmänna inflationsläget med bland annat ökade el- och vattenpriser samt räntenivåer i åtanke. Avgiftsanpassningen kan också ses i perspektivet att den senaste avgiftshöjningen skedde för cirka tjugo år sedan.

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 3 lokaler med hyresrätt fram till september, då Telenor sa upp sitt avtal.

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 reklamutor via takreklam.

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat på befintliga lån, och styrelsen beslutade att binda ytterligare del av lånet.

Förvaltning

HSB bistår fortsatt föreningen via tre olika avtal.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Under hösten 2023 har styrelsen inlett en kostnadsfri provperiod som medlem i HSB. Vilket bland annat innebär möjlighet till utbildning inom styrelsearbete samt stöd av HSB-ledarmot på styrelsemöten. Provperioden fortsätter in i 2024, och eventuellt aktivering av medlemskap kommer utvärderas under 2024.

Genomförda renoveringar

Årtal	Ändamål
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	Stampolning
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 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	280	37	413	257	291
Skuldsättning, kr/kvm	5 830	5 845	5 958	5 958	5 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 075	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	292	421	201	183	204
Årsavgifter, kr/kvm	1 065	899	899	899	888
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 317	1 132	1 172	1 022	1 125
Nettoomsättning, tkr	1 453	1 329	1 377	1 272	1 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	-104	-298	107	5	64
Soliditet, %	58	57	59	58	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 147 468 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 280 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen arbetat aktivt med att se över driftkostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	810 000	0	0	810 000
Uppskrivningsfond, kr	11 068 200	0	0	11 068 200
Underhållsfond, kr	1 007 671	295 995	0	1 303 666
S:a bundet eget kapital, kr	12 885 871	295 995	0	13 181 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 697 400	-593 751	0	-3 291 151
Årets resultat, kr	-297 756	297 756	-103 769	-103 769
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 995 156	-295 995	-103 769	-3 394 920
S:a eget kapital, kr	9 890 715	0	-103 769	9 786 946

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 456 159 kr samt ianspråktagande skett med 160 164 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 291 151
Årets resultat, kr	-103 769
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 394 920

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-456 159
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	249 713
Balanseras i ny räkning, kr	-3 601 366

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 453 039	1 242 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 999	86 940
Summa Rörelseintäkter		1 537 038	1 329 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 040 365	-1 178 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 107	-111 195
Personalkostnader	Not 6	-61 763	-62 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 787	-180 787
Summa Rörelsekostnader		-1 337 023	-1 532 664
Rörelseresultat		200 015	-203 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 423	607
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-305 207	-95 127
Summa Finansiella poster		-303 784	-94 520
Resultat efter finansiella poster		-103 769	-297 756
Resultat före skatt		-103 769	-297 756
Årets resultat		-103 769	-297 756

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 16 009 082 16 189 869

*Summa Materiella anläggningstillgångar***16 009 082 16 189 869****Summa Anläggningstillgångar****16 009 082 16 189 869**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 806 5 806

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 788 828 965 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 80 730 47 263

*Summa Kortfristiga fordringar***875 364 1 018 954**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 6 875 8 065

*Summa Kassa och bank***6 875 8 065****Summa Omsättningstillgångar****882 239 1 027 019****Summa Tillgångar****16 891 321 17 216 887**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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	1 303 666	1 007 671
Summa Bundet eget kapital	13 181 866	12 885 871

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 291 151	-2 697 400
Årets resultat	-103 769	-297 756
Summa Ansamlad förlust	-3 394 920	-2 995 156

Summa Eget kapital

9 786 946 **9 890 715**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 124 708	3 124 708
Summa Långfristiga skulder		3 124 708	3 124 708

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 679 000	3 743 428
Leverantörsskulder		0	48 821
Skatteskulder		6 940	5 515
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	30 282	62 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	263 445	341 096
Summa Kortfristiga skulder		3 979 667	4 201 464

Summa Skulder

7 104 375 **7 326 172**

Summa Eget kapital och skulder

16 891 321 **17 216 887**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	200 015	-203 236
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	180 787	180 787
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	180 787	180 787
Erhållen ränta	1 423	607
Erlagd ränta	-277 537	-89 725

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 789	51 197
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-185 039	265 048
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-187 828	316 245

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-64 428	-132 214
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 428	-132 214

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	909 864	837 400
Likvida medel vid årets slut	762 295	909 864

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 fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 192 836	1 006 500
	Hyror lokaler	239 447	216 000
	Övriga primära intäkter	20 756	22 669
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 453 039	1 245 169
	Hysesbortfall	0	-2 681
	<i>Summa</i>	0	-2 681
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 453 039	1 242 488

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	83 999	86 940
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	83 999	86 940
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-95 229	-103 110
	Snö och halk-bekämpning	-7 336	-7 531
	Reparationer	-111 271	-146 749
	Planerat underhåll	-249 713	-160 164
	Försäkringsskador	0	-38 967
	El	-272 721	-437 631
	Vatten	-67 997	-56 471
	Sophämtning	-19 629	-19 864
	Fastighetsförsäkring	-36 565	-34 341
	Kabel-TV och bredband	-12 098	-6 716
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 296	-65 916
	Förvaltningsavtalskostnader	-99 509	-100 667
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 040 365	-1 178 126
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 818	-1 104
	Administrationskostnader	-26 020	-2 535
	Extern revision	-18 600	-17 250
	Föreningsverksamhet	-603	-8 404
	Övriga förvaltningskostnader	-6 067	-81 902
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 107	-111 195
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-46 997	-47 600
	Sociala avgifter	-14 766	-14 956
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 763	-62 556

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	372	413
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 051	194
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 423	607
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-304 727	-94 132
	Övriga räntekostnader	-480	-995
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-305 207	-95 127
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 584 684	11 584 684
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 455 000	11 455 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	23 039 684	23 039 684
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 849 815	-6 669 028
	Årets avskrivningar	-180 787	-180 787
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-7 030 602	-6 849 815
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 009 082	16 189 869
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	49 227 000	49 227 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 287 000	7 287 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	7 287 000	7 287 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	755 420	901 799
	Övriga fordringar	33 408	64 086
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	788 828	965 885

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 730	47 263
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 730	47 263

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	6 875	8 065
Summa Kassa och bank	6 875	8 065

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,2%	2024-12-18	2 000 000	0
Nordea	4,91%	2025-10-15	3 124 708	0
Nordea	4,95%	2024-08-26	1 679 000	0
			6 803 708	0

Långfristig del	3 124 708
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 679 000
Kortfristig del	3 679 000
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	4,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,2%	2024-12-18	2 000 000	0
Nordea	4,91%	2025-10-15	3 124 708	0
Nordea	4,95%	2024-08-26	1 679 000	0
			6 803 708	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 679 000
Kortfristig del	3 679 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	11 815	44 137
	Inre fond	16 583	16 583
	Övriga kortfristiga skulder	1 884	1 884
	<i>Summa Övriga skulder</i>	30 282	62 604
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	90 688	182 987
	Upplupna räntekostnader	39 896	12 226
	Övriga upplupna kostnader	132 861	145 883
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	263 445	341 096

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA JAKOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 18:50:00



THERÉSE HULTÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:14:24



FRIDA ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 15:42:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:11:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:12:37



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.