



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 769617-4734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boxern 19	2015-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	garageplatser (uthyrda till parkeringsbolag)	900
1	lokaler (hyresrätt)	88
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6393
Totalt 121 objekt		7381

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 26 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lis Karlehem	Ordförande	2022-06-09	
Åke Westin	Ordförande	2020-06-16	2022-06-08
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot	2018-09-20	
Vahid Jafarpour	Ledamot	2021-06-03	
Henrik Odén	Ledamot	2021-06-03	
Petter Lindell	Ledamot	2019-06-12	
Jari Kankkunen	Ledamot	2020-06-16	
Mathias Andskär	Ledamot	2021-06-03	
Edvard Expert	Ledamot	2022-06-09	
Nudzejma Beslija	Ledamot	2022-06-09	
Amin Poureh	Ledamot	2022-06-09	
Dennis Bengtsson	Ledamot	2018-05-30	2022-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mathias Andskär, Petter Nilsson, Henrik Oden, Jari Kankkunen, Vahid Jafarpour.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Westin t.o.m. 2022-06-08 och Lis Karlehem från 2022-06-09 samt Henrik Odén, Petter Lindell, Mathias Andskär.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sara Åkesson t.o.m. 2022-06-08 och från 2022-06-09 Anders Edstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Blerta Capri och Glenn Jonsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 27 medlemmar varav 23 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i April 2022.

Årsavgiften

Årsavgiften höjdes med 3% från den 1 januari 2022. Från den 1 januari 2023 höjdes avgiften med 7%.

Andra genomförda höjningar under året är det individuella elpriset som höjdes till 1.20 per exkl moms per kWh.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har inga stora planerade underhållsåtgärder eftersom fastigheten är byggd 2015.

Vid garantibesiktningar har kvarstående fel på bland annat mark/uteplatser åtgärdats. Samtliga uteplatser har lagts om. Kvarstående fel från 5 års garantibesiktning mark hanteras under 2023

Vatten har läckt in i garaget. Tätskikt har setts över och injektering i garaget (reparering av betongen) har genomförts.

Övriga väsentliga händelse

Samtliga cykelförråd har rensats på cyklar som inte använts. Företaget Easy Recycling fick uppdraget och har omhändertaget ca 30 cyklar.

OVK genomförd i samtliga lägenheter – justeringar av ventilation gjordes vid behov.

SBA – Systemiskt brandskyddsarbete - rondering gjordes i December

Kvarstår från beslutade motioner är att montera tak mellan förråden på innergården och ställa ut cykelställ. Det är beslutats att hanteras till våren 2023 pga markarbeten.

Föreningen är byggd 2015 så inga större åtgärder har åtgärdats sen byggnadsåret.

Årtal	Ändamål
2020	5-års besiktning av fastigheten
2021	Byte av Garagebelysning
2022	Omläggning av samliga uteplatser.

Föreningen har inga stora planerade underhållsåtgärder eftersom fastigheten är byggd 2015

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	199	217	214	176	173
Skuldsättning, kr/kvm	11 398	11 938	12 016	12 093	12 170
Räntekänslighet, %	17	19	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	135	145	132	141	142
Driftskostnad, kr/kvm	494	470	493	477	441
Årsavgifter, kr/kvm	669	650	650	650	650
Totala intäkter, kr/kvm	818	794	819	789	793
Nettoomsättning, tkr	5 793	5 584	5 466	5 517	5 622
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 988	-1 845	-1 910	-2 246	-2 098
Soliditet, %	71	71	71	71	71

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	203 920 000	0	0	203 920 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 127 311	0	310 771	3 438 082
S:a bundet eget kapital, kr	207 047 311	0	310 771	207 358 082
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 828 356	-1 845 465	-310 771	-15 984 592
Årets resultat, kr	-1 845 465	1 845 465	-1 984 243	-1 984 243
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 673 821	0	-2 295 014	-17 968 835
S:a eget kapital, kr	191 373 490	0	-1 984 243	189 389 247

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 417 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 229 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 673 821
Årets resultat, kr	-1 984 243
Reservation till underhållsfond, kr	-417 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 229
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 968 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 968 835

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

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 793 321	5 583 929
Övriga rörelseintäkter	Not 2	131 800	142 191
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 570 855	-3 416 182
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 484	-63 708
Planerat underhåll		-106 230	-72 324
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-194 975	-165 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 168 899	-3 179 144
Summa rörelsekostnader		<u>-7 113 443</u>	<u>-6 896 924</u>
Rörelseresultat		-1 188 322	-1 170 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 385	15 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-811 306</u>	<u>-690 586</u>
Summa finansiella poster		<u>-795 921</u>	<u>-674 661</u>
Årets resultat		-1 984 243	-1 845 465

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	260 341 616	263 510 515
		<u>260 341 616</u>	<u>263 510 515</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>260 342 116</u>	<u>263 511 015</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 582	11 876
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 560 064	4 958 667
Placeringskonto HSB Stockholm		1 737	1 731
Övriga fordringar	Not 10	6 712	4 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	284 702	269 106
		<u>2 864 797</u>	<u>5 245 774</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 750 000	1 750 000
Kassa och bank	Not 13	163 396	163 396
Summa omsättningstillgångar		<u>4 778 193</u>	<u>7 159 170</u>
Summa tillgångar		<u>265 120 309</u>	<u>270 670 186</u>

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	203 920 000	203 920 000
Yttre underhållsfond	3 438 082	3 127 311
	<u>207 358 082</u>	<u>207 047 311</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 984 592	-13 828 356
Årets resultat	-1 984 243	-1 845 465
	<u>-17 968 835</u>	<u>-15 673 821</u>
Summa eget kapital	<u>189 389 247</u>	<u>191 373 490</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 25 300 000	50 689 000
Övriga långfristiga skulder	Not 15 263 600	395 400
	<u>25 563 600</u>	<u>51 084 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 48 573 000	26 684 000
Leverantörsskulder	521 089	361 174
Skatteskulder	0	22 307
Övriga skulder	Not 17 176 986	197 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 896 387	947 219
	<u>50 167 462</u>	<u>28 212 296</u>
Summa skulder	75 731 062	79 296 696
Summa eget kapital och skulder	<u>265 120 309</u>	<u>270 670 186</u>

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 984 243	-1 845 465
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 168 899	3 179 144
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 184 656	1 333 679
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Hyreskompensation	-131 800	-131 800
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 619	-24 252
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 166	289 788
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 101 403	1 467 415
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-2 398 597	967 415
Likvida medel vid årets början	6 873 794	5 906 378
Likvida medel vid årets slut	4 475 197	6 873 794

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

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningar med ett värdeår 2012 eller senare är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren.

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

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Torpbro 2 Mark AB av Brotorpet Holding AB som ägde fastigheten Boxern 19 för 16 430 706 kr. Torpbro 2 Mark AB sålde fastigheten för 43 390 000 kr till föreningen. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 279 344	4 155 516
Individuell mätning el	388 641	362 833
Individuell mätning vatten	251 012	234 321
Hyror	654 900	624 608
Bredband	161 280	161 280
Övriga intäkter	58 144	45 371
Bruttoomsättning	5 793 321	5 583 929
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag/ersättningar	131800	131800
Försäkringsersättningar	0	10 391
	131 800	142 191
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	815 320	694 378
Reparationer	375 015	396 972
El	714 318	781 985
Uppvärmning	521 602	479 651
Vatten	277 508	272 987
Sophämtning	226 406	219 537
Fastighetsförsäkring	70 994	65 626
Kabel-TV och bredband	172 831	173 322
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	39 570	40 360
Förvaltningsarvoden	301 104	271 151
Övriga driftkostnader	56 188	20 214
	3 570 855	3 416 182
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 325
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 453	3 725
Administrationskostnader	19 207	19 676
Extern revision	15 000	11 125
Medlemsavgifter	32 824	26 856
	72 484	63 708

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	121 500	118 252
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	4 860	4 730
Löner och övriga ersättningar	19 000	0
Sociala avgifter	46 615	39 584
	194 975	165 566
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 426	1 704
Ränteintäkter HSB placeringskonto	6	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 713	13 894
Övriga ränteintäkter	240	325
	15 385	15 925
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	810 404	689 797
Övriga räntekostnader	902	789
	811 306	690 586

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	225 148 050	225 148 050
Anskaffningsvärde mark	59 727 000	59 727 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 875 050	284 875 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 364 535	-18 185 390
Årets avskrivningar	-3 168 899	-3 179 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 533 434	-21 364 535
Utgående bokfört värde	260 341 616	263 510 515
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 743 000	3 780 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	214 000	256 000
Summa taxeringsvärde	227 957 000	177 036 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 593	4 395
Skattefordran	1 119	0
	6 712	4 395
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	279 797	267 414
Upplupna intäkter	4 905	1 692
	284 702	269 106

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	153 996	153 996
Momsskuld	22 990	43 600
	176 986	197 596
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	184 353	124 056
Förutbetalda hyror och avgifter	412 704	425 834
Övriga upplupna kostnader	299 330	397 329
	896 387	947 219

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

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Amin Poureh

.....
Edvard Expert

.....
Henrik Odén

.....
Jari Kankkunen

.....
Lars-Yngve Larsson

.....
Lis Karlehem

.....
Mathias Andskär

.....
Nudzejma Beslija

.....
Petter Lindell

.....
Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg, org.nr. 769617-4734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Sundbyberg för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 överträdelse 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

Anders Edstrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIS KARLEHEM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 16:07:34



PETTER LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 19:10:42



VAHID JAFARPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 10:15:56



JARI KANKKUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 10:24:51



MATHIAS ANDSKÄR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 17:15:57



NUDZEJMA BESLIJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 22:27:58



EDVARD EXPERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 14:47:24



AMIN POUREH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 15:04:15



LARS-YNGVE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 14:07:29



HENRIK ODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 11:59:27



ANDERS EDSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 20:52:42



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 10:51:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS EDSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 20:53:59



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

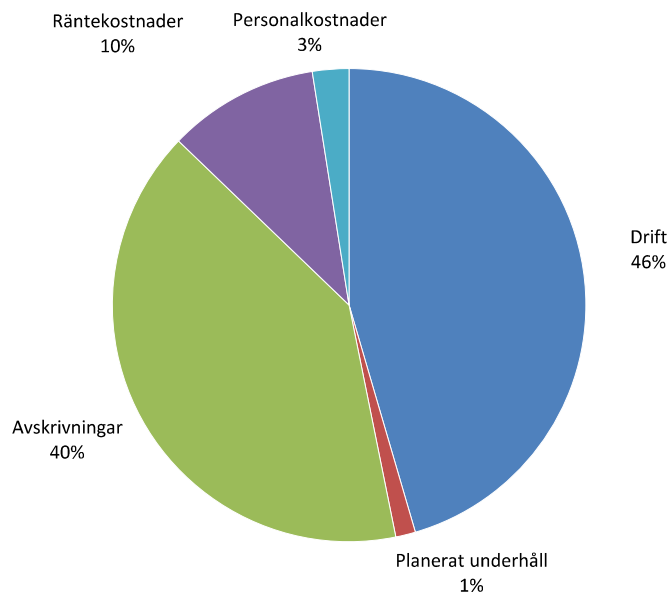
E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 10:50:50



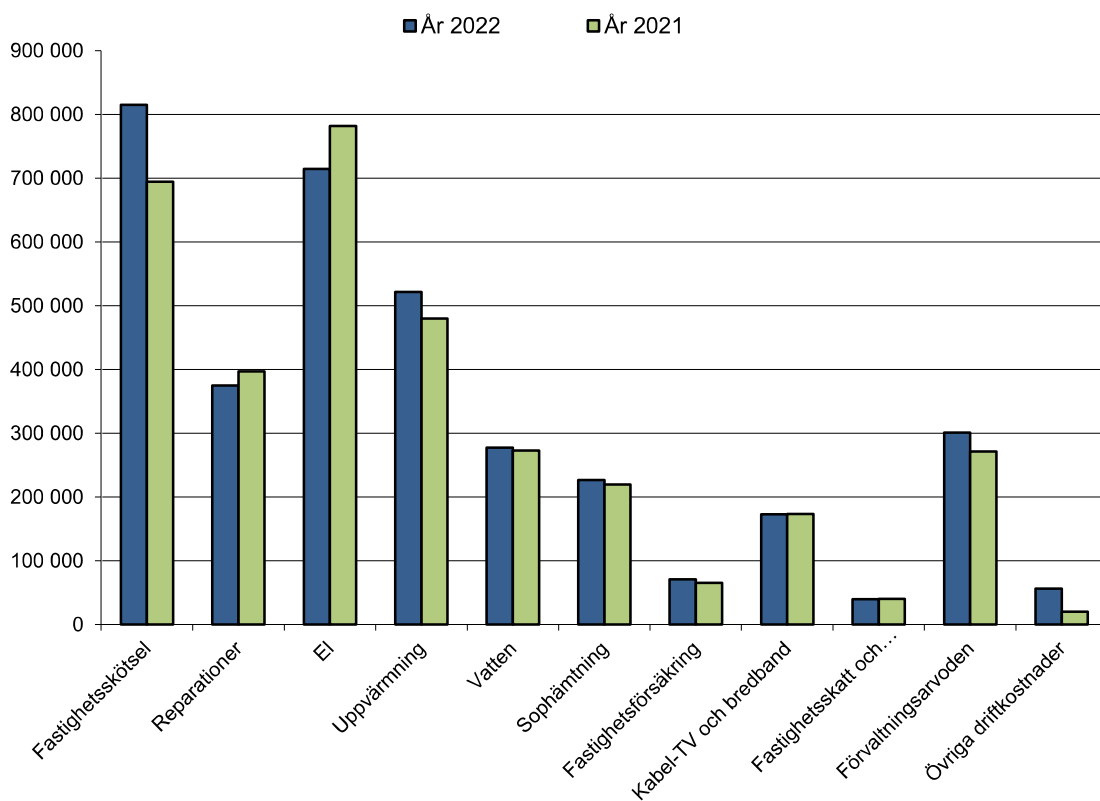


HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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