



Välkommen till årsredovisningen för Brf Damhatten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-10.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Damhatten 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2025-12-31 och ny börjar 2026-01-01

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 65 bostadsrätter om totalt 3 793 kvm och 8 lokaler om 500 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4230 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Westberg Ahlmark	Ordförande
Annica Nordered	Styrelseledamot
Eldin Arnautovic	Styrelseledamot
Erik Lokrantz	Styrelseledamot
Isabella Limslätt	Styrelseledamot
Josef Nils Viktor Eugenius	Styrelseledamot
Thomas Årebrand	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Underwood
Anna Marinos

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-19. Beslut om nya stadgar och lokalomvandling.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2013-2017 ● Byggnation lägenheter - Avslutat
- 2016-2017 ● Stambyte - Avslutat
- 2018 ● Renovering/byggnation tvättstuga - Avslutat
- 2019 ● Renovering portar - Avslutat
- 2020 ● Renovering fönster (utvändigt) - Avslutat
Installation Bergvärme - Avslutat
- 2022 ● Byte av fläktar på vinden - Avslutat

Avtal med leverantörer

Grovsopor	Ragnsells
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum Markets
Serviceavtal Tvättstuga	Söderkyl
Fastighetsskötsel	Energibevakning
Ekonomisk Förvaltare	SBC
Städning	Amadeus Städenergi AB
El	Ellevio AB

Övrig verksamhetsinformation

På stämman i juni och extrastämma i september togs beslut att godkänna nya stadgar, det togs även beslut att omvandla 2 lokaler samt ett garage med tillhörande lokal ovan garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Planenlig amortering 100.000kr.

Förändringar i avtal

Föreningen har börjat sorta mer matavfall vilket får ned kostnaden för hämtning av hushållssopor. Vi har även sagt upp avtal med Sustend som har hand om digital support av Underhållsplan vilket tar bort en tidigare kostnad på ca 10.000 kronor årligen. Styrelsen har även sagt upp avtalet med SBC som är vår ekonomiska förvaltare. Huvudanledningen till detta är ständigt återkommande problem och förseningar med revision. Styrelsen har istället skrivit avtal med Fastighetsägarna istället som gäller from 2024-04-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 243 097	3 257 380	3 232 154	3 173 253
Resultat efter fin. poster	-467 485	-427 159	-584 448	-443 214
Soliditet (%)	76	-	-	-
Yttre fond	5 322 471	4 955 471	4 638 176	4 293 153
Taxeringsvärde	85 069 000	85 069 000	77 248 000	77 248 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	762	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 122	4 430	5 593	5 614
Skuldsättning per kvm	3 670	3 687	4 654	4 672
Sparande per kvm	214	211	184	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	119	108	121	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	67	69	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	32	34	28
Energikostnad per kvm	195	208	223	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	-	-	-
Räntekänslighet	5,41	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 144 603 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Vi säkerställer det framtida underhållet genom bland annat genom att höja avgifterna med 5% på årsbasis men även omvandla lokaler till bostadsrätter. Arbete med omvandling av två lokaler och ett garage påbörjas i år. Med ett ekonomiskt tillskott av kommande försäljning och avgifter från nya BR som bidrar till framtida underhållskostnader så ser vi inga hinder för ett negativt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	31 683 412	-	-	31 683 412
Upplåtelseavgifter	23 749 682	-	-	23 749 682
Fond, yttre underhåll	4 955 471	-	367 000	5 322 471
Balanserat resultat	-8 235 273	-427 159	-367 000	-9 029 431
Årets resultat	-427 159	427 159	-467 485	-467 485
Eget kapital	51 726 133	0	-467 485	51 258 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 662 431
Årets resultat	-467 485
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-367 000
Totalt	-9 496 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-9 496 916

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 243 097	3 257 381
Övriga rörelseintäkter	3	2 363	2 033
Summa rörelseintäkter		3 245 460	3 259 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 890 860	-1 896 533
Övriga externa kostnader	8	-212 330	-223 904
Personalkostnader	9	-96 576	-98 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 372 176	-1 320 607
Summa rörelsekostnader		-3 571 942	-3 539 408
RÖRELSERESULTAT		-326 482	-279 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 753	5 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-161 756	-152 266
Summa finansiella poster		-141 003	-147 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-467 485	-427 159
ÅRETS RESULTAT		-467 485	-427 159

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	15, 17		
Byggnad och mark	11	64 377 282	65 731 698
Maskiner och inventarier	12	56 308	74 068
Summa materiella anläggningstillgångar		64 433 589	65 805 765
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 433 589	65 805 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 931	22 315
Övriga fordringar	13	2 770 555	1 972 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 687	52 053
Summa kortfristiga fordringar		2 827 173	2 046 555
Kassa och bank			
Kassa och bank		114 609	116 050
Summa kassa och bank		114 609	116 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 941 782	2 162 604
SUMMA TILLGÅNGAR		67 375 371	67 968 370

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 433 094	55 433 094
Fond för yttre underhåll		5 322 471	4 955 471
Summa bundet eget kapital		60 755 565	60 388 565
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 029 431	-8 235 273
Årets resultat		-467 485	-427 159
Summa ansamlad förlust		-9 496 916	-8 662 431
SUMMA EGET KAPITAL		51 258 648	51 726 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 200 000	15 525 000
Summa långfristiga skulder		9 200 000	15 525 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 325 000	100 000
Leverantörsskulder		136 927	146 759
Skatteskulder		20 270	13 178
Övriga kortfristiga skulder		16 061	13 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	418 465	443 650
Summa kortfristiga skulder		6 916 723	717 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 375 371	67 968 370

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-326 482	-279 994
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 372 176	1 320 607
	1 045 694	1 040 614
Erhållen ränta	20 753	5 101
Erlagd ränta	-161 855	-153 107
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	904 592	892 607
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 208	-10 312
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 415	9 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	894 386	891 379
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-286 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-286 516
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-4 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	794 386	-3 495 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 086 009	5 581 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 880 395	2 086 009

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Damhatten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 20 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 620 524	2 620 522
Hysesintäkter bostäder	28 620	28 620
Hysesintäkter lokaler	15 600	15 600
Hysesintäkter lokaler, moms	131 266	119 994
Hysesintäkter garage	75 900	111 900
Hysesintäkter garage, moms	36 000	0
Hysesintäkter p-plats	28 800	30 600
Hysesintäkter förråd	8 820	50 820
Hysesintäkter förråd, moms	42 000	0
Bredband	89 496	89 609
El, moms	144 603	164 340
Påminnelseavgift	300	0
Dröjsmålsränta	62	0
Pantsättningsavgift	2 625	14 490
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	15 855	10 868
Öres- och kronutjämning	0	19
Summa	3 243 097	3 257 381

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 363	2 033
Summa	2 363	2 033

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	68 957	65 544
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 050	8 039
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	52 559	145 397
Städning enligt avtal	50 325	48 589
Myndighetstillsyn	5 140	7 300
Gårdkostnader	11 058	-0
Gemensamma utrymmen	0	139
Sophantering	0	5 498
Snöröjning/sandning	82 682	60 708
Serviceavtal	21 108	5 424
Fordon	0	511
Förbrukningsmaterial	9 875	733
Summa	302 754	347 883

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	1 335	0
Tvättstuga	16 118	8 244
Trapphus/port/entr	7 510	2 084
Sophantering/återvinning	270	0
Dörrar och lås/porttele	21 003	2 203
VVS	0	10 283
Värmeanläggning/undercentral	0	4 332
Ventilation	32 090	0
Elinstallationer	8 047	5 306
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 841
Mark/gård/utemiljö	31 691	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 451
Summa	118 063	41 744

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	503 873	459 634
Uppvärmning	253 887	285 250
Vatten	67 373	136 441
Sophämtning/renhållning	119 262	122 472
Grovsopor	12 538	5 498
Summa	956 933	1 009 294

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 858	43 885
Tomträttsavgäld	217 800	217 800
Kabel-TV	3 511	353
Bredband	108 377	104 630
Fastighetsskatt	135 564	130 944
Summa	513 110	497 612

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 435
Tele- och datakommunikation	471	1 908
Juridiska åtgärder	0	15 966
Inkassokostnader	0	504
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 743	0
Revisionsarvoden extern revisor	53 030	27 208
Fritids och trivselkostnader	0	7 424
Föreningskostnader	4 266	10 367
Förvaltningsarvode enl avtal	93 487	90 835
Överlåtelsekostnad	3 658	0
Pantsättningskostnad	6 296	0
Administration	6 341	29 811
Konsultkostnader	34 659	32 635
Tidningar och facklitteratur	687	687
Föreningsavgifter	5 692	5 127
Summa	212 330	223 904

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	76 898
Arbetsgivaravgifter	21 576	21 465
Summa	96 576	98 363

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	161 756	152 227
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	39
Summa	161 756	152 266

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 877 460	75 590 944
Årets inköp	0	286 516
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 877 460	75 877 460
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 145 762	-8 842 919
Årets avskrivning	-1 354 416	-1 302 843
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 500 178	-10 145 762
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 377 282	65 731 698
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 406 000</i>	<i>21 406 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 945 000	44 945 000
Taxeringsvärde mark	40 124 000	40 124 000
Summa	85 069 000	85 069 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 817	407 817
Utgående anskaffningsvärde	407 817	407 817
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-333 749	-315 985
Avskrivningar	-17 760	-17 764
Utgående avskrivning	-351 509	-333 749
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 308	74 068

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 769	2 227
Klientmedel	0	915 329
Transaktionskonto	1 697 613	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 631
Summa	2 770 555	1 972 187

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	16 386	15 074
Upplupna intäkter	13 301	36 979
Summa	29 687	52 053

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2027-01-20	1,40 %	2 600 000	2 600 000
Nordea	2024-01-16	0,70 %	6 325 000	6 425 000
Nordea	2025-01-22	1,05 %	6 600 000	6 600 000
Summa			15 525 000	15 625 000
Varav kortfristig del			6 325 000	100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 525 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	81 689	78 751
Uppl kostnad Värme	22 949	27 057
Uppl kostn räntor	22 691	22 790
Uppl kostn vatten	25 370	25 284
Förutbet hyror/avgifter	258 263	281 281
Summa	410 962	435 163

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 451 500	31 451 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% på årsbasis. För hyresrätter höjs hyran till 100kr/m². Detta gäller från 2024-05-01. Hyror för garage och p-platser höjs med 25kr respektive 75kr per månad, från 2024-05-01. Debitering per kWh höjs från 2024-01-01 från 1,59kr inklusive moms till 2kr inklusive moms. Styrelsen har lagt om ett lån till rörligt och ökat amorteringen från 100.000kr/år till 200.000kr/år.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Nils Westberg Ahlmark
Ordförande

Annica Nordered
Styrelseledamot

Eldin Arnautovic
Styrelseledamot

Erik Lokrantz
Styrelseledamot

Isabella Limslätt
Styrelseledamot

Josef Nils Viktor Eugenius
Styrelseledamot

Thomas Årebrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Kleberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2024 19:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.03.2024 15:55

DOCUMENT ID:

S1z6dc6KRp

ENVELOPE ID:

Bkx3uc6YRa-S1z6dc6KRp

DOCUMENT NAME:

Brf Damhatten 1, 769610-2883 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Lokrantz erik.lokrantz@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:05 21.03.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/12) IP: 83.248.169.172
2. Isabella Limslätt isabellalimslatt@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:13 21.03.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/31) IP: 90.129.217.60
3. ANNICA NORDERED annicn@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:14 21.03.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/13) IP: 83.248.175.56
4. NILS JOHAN WESTBERG AHLMAR K nilsjwa@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:34 21.03.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/16) IP: 94.191.137.14
5. Josef Nils Viktor Eugenius josefeugenius@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:40 21.03.2024 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/14) IP: 83.248.175.14
6. ELDIN ARNAUTOVIC eldinarnautovic@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 17:32 21.03.2024 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/15) IP: 94.234.117.196
7. THOMAS ÅREBRAND arebrand@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 17:35 21.03.2024 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/13) IP: 90.129.194.199
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	21.03.2024 19:15 21.03.2024 19:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Damhatten 1
Org.nr. 769610-2883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Damhatten 1 för år 2023.

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 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". 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 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 upphöra med 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Damhatten 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2024 19:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.03.2024 15:55

DOCUMENT ID:

ry6u5TtR6

ENVELOPE ID:

BkhOcptCT-ry6u5TtR6

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Damhatten 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	21.03.2024 19:14 21.03.2024 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed