



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dammfrigården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	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. 18

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RIBE 1	1947	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet löper tom 2030-12-31. Genom uppsägning från kommunens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om 60 år räknat från 2021-01-01 till och med 2080-12-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

2025-04-30 Bostadsrätternas medlemsförsäkring 2025 -05-01 IF/Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 138 kvm. Byggnadens totalyta är 2 224 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Abruzzi	Ordförande
Göran Bolin	Styrelseledamot
Mikael Buschow	Styrelseledamot
Paola Nastasi	Styrelseledamot
Sabina Larsson	suppleant

Valberedning

Nina Rasmssen

Firmateckning

Eva Abruzzi, Paola Nastasi

Revisorer

Afrodita Cristea Extern revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1990** ● Elstambyte - Delvis
Rörstambyte - Kall- och varmvattenledningar
- 1992-1993** ● Omläggning av tak
- 2000** ● Byte av fönster
- 2001** ● Nytt gårdsbjälklag - Omläggning av gårdsplanen
- 2002** ● Spolning av avloppsstammar
- 2003** ● Nya balkonger - Utbyggnad och byte av fronter
- 2005** ● Renovering av torkrummet - Kaklat golv och väggar och installerat ny fläkt.
- 2008** ● Byggt plank och anlagt ny cykelparkering
- 2009** ● Relining av avloppsstammar
Ommålning av trapphusen
- 2011** ● Målning av takfoten
- 2012** ● Bytt ventiler i värmesystem
Nya fogar runt samtliga skorstenar
Ny torktumlare (mars)
Renoverat gamla pannrummet - Ny puts på väggar + målning
Ny tvättmaskin (december)
- 2013** ● Staket - Uppfört utmed Dammfrigången
Postboxar - Installationi trappuppgångar
Markarbete - Uppförande av sopstation och montering av sopsorteringsskåp
- 2014** ● Fjärrvärme anläggning - Ny värme anläggning installerad
Expansionskärl - Expansionskärl bytt

- 2015** ● Pannrumsdörr - Byte till ståldörr
Skyddsrum - Renoverat och kompletterat till lagstadgad standard
Husgrund, gårdsida samt kortgavlar - Putslagning och målning
Tvättstuga - Putslagning och målning
Garage - Putslagning och målning. Nya galvaniserade golvplåtar
- 2016** ● Staket med grindar - Galvaniserad smide
- 2017** ● Löpande förbättringar
- 2018** ● uppdatering av belysning i trappuppgångar och utemiljön
- 2019** ● OVK
- 2019-2029** ● Energideklaration
- 2020** ● Anläggning ny plantering på husets gavel
Rensning och rengöring av stuprännor
Rensning och rengöring av stuprännor
- 2021** ● Ny torktumlare till tvättstugan
uppdatering av tvättstuga
Underhållsspolning av rör i kök och badrum
- 2022** ● Instalation av nya porttelefoner
uppdatering miljö belysning källare och vind - Led belysning
relining av botten avlopp
- 2023** ● Byte dörr till elcentral
- 2024** ● Dränering av husets gård och gavlar genomfört.
- 2025** ● Rengöring av hängrännor, ny plåt på skärmtak garage samt ny plåt vid nedgång cykelkällare.

Planerade underhåll

- 2025** ● Rengöring av hängrännor, stuprör och skärmtak garage samt OVK. Fågelrensning och säkring av föreningens tak.
- 2026-2027** ● Planerat underhåll, utvidga sopsortering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel tv och internetleverantör	Tele 2
Port, nycklar samt underhåll av lås och	Låscentralen
Teknisk förvaltning	Nabo
Trappstädning	Städpoolen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte av bank till SBAB för föreningens fastighetslån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag till IF. Vi fick ett attraktivt erbjudande till bättre pris med samma eller bättre skydd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 064 210	1 947 337	1 709 838	1 510 965
Resultat efter fin. poster	251 622	-909 522	37 556	-806 838
Soliditet (%)	0	0	10	9
Yttre fond	524 000	995 219	504 000	590 869
Taxeringsvärde	48 868 000	45 274 000	45 274 000	45 274 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	891	781	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	97,8	97,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 726	1 491	1 508	1 524
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 659	1 434	1 449	1 465
Sparande / kvm totalyta, kr	185	208	117	55
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	23	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	152	140	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	45	36	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	205	222	198	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	3,31	2,06	-
Räntekänslighet (%)	1,83	1,67	1,93	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	130 600	-	-	130 600
Fond, yttre underhåll	995 219	-995 219	524 000	524 000
Balanserat resultat	-735 867	85 697	-524 000	-1 174 170
Årets resultat	-909 522	909 522	251 622	251 622
Eget kapital	-519 570	0	251 622	-267 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-650 170
Årets resultat	251 622
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-524 000
Totalt	-922 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	109 703
Balanseras i ny räkning	-812 845

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 064 211	1 947 337
Summa rörelseintäkter		2 064 211	1 947 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 450 778	-2 503 941
Övriga externa kostnader	8	-115 516	-102 466
Personalkostnader	9	-97 957	-92 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 806	-80 148
Summa rörelsekostnader		-1 715 057	-2 779 151
RÖRELSERESULTAT		349 154	-831 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 296	28 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-113 828	-105 955
Summa finansiella poster		-97 532	-77 709
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		251 622	-909 522
ÅRETS RESULTAT		251 622	-909 522

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11, 19	1 022 830	1 059 358
Markanläggningar	12	219 307	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 242 137	1 059 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 242 537	1 059 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 750	8 910
Övriga fordringar	15	1 120 465	1 239 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	224 099	225 850
Summa kortfristiga fordringar		1 355 314	1 474 291
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		704 327	0
Summa kortfristiga placeringar		704 327	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		455 966	454 741
Summa kassa och bank		455 966	454 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 515 607	1 929 032
SUMMA TILLGÅNGAR		3 758 144	2 988 790

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 600	130 600
Fond för yttre underhåll		524 000	995 219
Summa bundet eget kapital		654 600	1 125 819
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 174 170	-735 867
Årets resultat		251 622	-909 522
Summa ansamlad förlust		-922 548	-1 645 389
SUMMA EGET KAPITAL		-267 948	-519 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	872 810	0
Summa långfristiga skulder		872 810	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 817 790	3 188 379
Leverantörsskulder		86 548	77 999
Skatteskulder		5 844	3 552
Övriga kortfristiga skulder		0	2 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	243 100	235 542
Summa kortfristiga skulder		3 153 282	3 508 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 758 144	2 988 790

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	349 154	-831 814
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	50 806	80 148
	399 960	-751 666
Erhållen ränta	13 200	28 246
Erlagd ränta	-124 628	-100 845
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 532	-824 264
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 778	-58 817
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 311	72 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 621	-810 673
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-233 585	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-704 327	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-937 912	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	528 967	0
Amortering av lån	-26 746	-34 692
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	502 221	-34 692
ÅRETS KASSAFLÖDE	-118 070	-845 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 674 287	2 519 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 556 217	1 674 287

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dammfrigården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,32 %
Yttertak	0,41 %
Fasader	0,89 %
Balkonger	0,37 %
Fönster	0,67 %
Stamledningar VA	2,23 %
Stamledningar Värme	0,45 %
Styr & övervakning	1,12 %
El	1,12 %
Markanläggningar	6,67 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 949 316	1 856 460
Hysesintäkter garage	21 600	17 520
Hysesintäkter p-plats	19 000	16 640
Bredband	63 504	47 628
Påminnelseavgift	240	60
Pantsättningsavgift	2 352	3 294
Överlåtelseavgift	5 880	4 059
Administrativ avgift	1 029	1 678
Vidarefakturerade kostnader	1 288	0
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	2 064 211	1 947 337

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	81 696	71 984
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	363
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 949	0
Städning enligt avtal	45 269	38 889
Besiktningar	4 772	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	35 206	0
Gårdkostnader	160	0
Gemensamma utrymmen	13 435	543
Snöröjning/sandning	785	0
Serviceavtal	250	243
Mattvätt/Hyrmattor	8 836	28 170
Förbrukningsmaterial	1 075	2 490
Summa	218 432	142 682

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	3 338	0
Tvättstuga	9 993	1 656
Dörrar och lås/porttele	1 500	19 790
VVS	0	2 088
Värmeanläggning/undercentral	3 001	1 278
Elinstallationer	9 154	7 841
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 559
Garage/parkering	38 845	3 438
Skador/klotter/skadegörelse	27 388	0
Summa	93 219	38 650

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	72 203	1 291 748
Fönster	6 250	0
Garage/parkering	31 250	0
Summa	109 703	1 291 748

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	55 404	56 369
Uppvärmning	309 491	337 503
Vatten	89 994	100 568
Sophämtning/renhållning	36 165	38 843
Grovsopor	2 824	0
Summa	493 878	533 283

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 765	33 104
Tomträttsavgäld	342 080	342 080
Kabel-TV	41 207	30 696
Bredband	64 526	47 688
Fastighetsskatt	47 228	44 010
Korr. fastighetsskatt	740	0
Summa	535 546	497 578

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 476
Tele- och datakommunikation	591	586
Inkassokostnader	1 044	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 625	16 125
Styrelseomkostnader	2 334	1 172
Föreningskostnader	11 525	10 678
Förvaltningsarvode enl avtal	43 752	47 938
Överlåtelsekostnad	5 880	2 964
Pantsättningskostnad	2 352	1 719
Administration	5 058	3 630
Konsultkostnader	18 772	16 179
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	115 516	102 466

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 600	76 200
Arbetsgivaravgifter	17 357	16 396
Summa	97 957	92 596

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	113 828	105 950
Dröjsmålsränta	0	5
Summa	113 828	105 955

NOT 11, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 900 398	7 900 398
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 900 398	7 900 398
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 841 040	-6 760 892
Årets avskrivning	-36 528	-80 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 877 568	-6 841 040
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 022 830	1 059 358
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 068 000	24 074 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	21 200 000
Summa	48 868 000	45 274 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	233 585	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	233 585	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-14 278	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 278	0
Utgående restvärde enligt plan	219 307	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 848	118 848
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 848	118 848
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-118 848	-118 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 848	-118 848
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 214	19 985
Transaktionskonto	214 831	216 695
Borgo räntekonto	885 420	1 002 851
Summa	1 120 465	1 239 531

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 529	5 019
Förutbet fast skötsel	7 018	6 808
Förutbet försäkr premier	11 604	16 557
Förutbet kabel-TV	10 482	10 288
Förutbet tomträttsavgäld	171 040	171 040
Förutbet bredband	16 330	16 138
Upplupna ränteintäkter	3 096	0
Summa	224 099	225 850

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	-	-	0	733 417
Handelsbanken	-	-	0	476 000
Stadshypotek AB	-	-	0	1 625 458
Handelsbanken	-	-	0	353 504
SBAB	2026-07-30	2,90 %	1 625 458	0
SBAB	2026-07-01	2,94 %	731 357	0
SBAB	2026-06-02	3,07 %	460 975	0
SBAB	2027-05-11	3,07 %	872 810	0
Summa			3 690 600	3 188 379
Varav kortfristig del			2 817 790	3 188 379

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 596 600 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 553	214
Uppl kostn el	4 947	5 220
Uppl kostnad Värme	40 202	38 634
Uppl kostn räntor	0	10 800
Uppl kostn vatten	7 649	7 059
Uppl kostnad Sophämtning	2 365	2 480
Förutbet hyror/avgifter	174 384	171 135
Summa	243 100	235 542

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 510 000	5 510 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kommande avgiftshöjning med 2% inför 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Malmö

Eva Abruzzi
Ordförande

Göran Bolin
Styrelseledamot

Mikael Buschow
Styrelseledamot

Paola Nastasi
Styrelseledamot

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

Borevision
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 14:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 15:27

DOCUMENT ID:

SkzvJmejZe

ENVELOPE ID:

r1MD17es-g-SkzvJmejZe

DOCUMENT NAME:

Brf Dammfrigården, 746000-1048 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

f6f872a426e0a49c632f8fdb9bbbf13ec5aefc29c68dee1
cc30ac676553a21b25945b759cf87f5a63cf45ff136dc10
efe487359eed389b8c80c64749b546e50

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL BUSCHOW mikael@buschow.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:51 24.03.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.170.200
2. GÖRAN STELLAN ARNE B OLIN bolin10@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:07 24.03.2026 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.150.98
3. EVA ABRUZZI evaabruzzo2005@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 21:54 27.03.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.151.131
4. PAOLA NASTASI paolaynastasi@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 13:21 27.03.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.151.131
5. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	29.03.2026 14:12 29.03.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammfrigården, org.nr. 746000-1048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammfrigården för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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



Dammfrigården för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 14:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.03.2026 15:27

DOCUMENT ID:

Bk-GDJXgjZI

ENVELOPE ID:

BJMwkQgj-l-Bk-GDJXgjZI

DOCUMENT NAME:

Brf Dammfrigården - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

c49c30d0157f4c96d1b3215cc1f625bba5f92e0347ad03
5bc6e3cf7f85ed8a5a53e833e54faeddc0f63c87225d6f5
817bb7d48f8e111c69b356bce8aef3b8b31

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	29.03.2026 14:11	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	29.03.2026 14:11	Low	IP: 81.170.170.75

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

Attachments

No attachments 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

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