



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dammgården i Lund

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 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
DAMMGÅRDEN 4	2007	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 681 kvm och 1 lokal om 122 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Östlund	Ordförande
Jacob Arne Oscar Ulfson Laurin	Styrelseledamot
Tuva Vanja Linnea Hägerby	Styrelseledamot
Bengt Agne Thomas Ericsson	Suppleant
Christoffer De Joung	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ännu ett år av kraftigt ändrade räntekostnader som gör det svårt att budgetera.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -10% och 2025-07-01 med -10%.

Förändringar i avtal

-

Övriga uppgifter

Under året byttes råttfälllösning, vilket sänker löpande kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	901 016	1 007 483	938 864	611 707
Resultat efter fin. poster	-199 292	-65 260	-234 827	-249 230
Soliditet (%)	56	56	56	57
Yttre fond	86 722	86 722	86 722	86 722
Taxeringsvärde	16 203 000	14 558 000	14 558 000	14 558 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 091	1 276	1 270	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	84,7	91,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 032	13 167	13 314	13 367
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 052	11 166	11 291	11 336
Sparande / kvm totalyta, kr	188	217	66	-81
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	38	46	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	219	222	151	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	38	29	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	315	298	226	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	4,53	4,59	-
Räntekänslighet (%)	11,94	10,32	10,49	-

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.

Upplysning vid förlust

Det svaga resultatet kommer av mycket underhåll, vilket framgår av högt nyckeltal för sparande. Däremot har kassan sjunkit, vilket hanteras genom löpande anpassning av avgiftsnivå. Vi uppfattar inte att förmåga till framtida underhåll påverkats.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 050 000	-	-	3 050 000
Upplåtelseavgifter	11 198 804	-	-	11 198 804
Fond, yttre underhåll	86 722	-	-	86 722
Balanserat resultat	-2 502 719	-65 260	-	-2 567 979
Årets resultat	-65 260	65 260	-199 292	-199 292
Eget kapital	11 767 547	0	-199 292	11 568 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 567 979
Årets resultat	-199 292
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-2 767 271
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	86 722
Balanseras i ny räkning	-2 680 549

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	901 016	1 007 483
Övriga rörelseintäkter	3	1 893	18 500
Summa rörelseintäkter		902 909	1 025 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-573 556	-462 857
Övriga externa kostnader	9	-86 770	-56 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 564	-165 564
Summa rörelsekostnader		-825 890	-685 007
RÖRELSERESULTAT		77 019	340 976
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		801	2 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-277 111	-408 787
Summa finansiella poster		-276 310	-406 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-199 292	-65 260
ÅRETS RESULTAT		-199 292	-65 260

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	20 492 015	20 657 579
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 492 015	20 657 579
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 492 015	20 657 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 103	3 542
Övriga fordringar	14	165 340	326 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 550	68 319
Summa kortfristiga fordringar		208 993	398 328
Kassa och bank			
Kassa och bank		900	0
Summa kassa och bank		900	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		209 893	398 328
SUMMA TILLGÅNGAR		20 701 909	21 055 907

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 248 804	14 248 804
Fond för yttre underhåll		86 722	86 722
Summa bundet eget kapital		14 335 526	14 335 526
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 567 980	-2 502 719
Årets resultat		-199 292	-65 260
Summa fritt eget kapital		-2 767 271	-2 567 980
SUMMA EGET KAPITAL		11 568 255	11 767 546
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		32 400	32 400
Summa långfristiga skulder		32 400	32 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 874 736	8 966 536
Leverantörsskulder		52 938	48 111
Skatteskulder		30 442	85 924
Övriga kortfristiga skulder		1 972	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	141 166	155 390
Summa kortfristiga skulder		9 101 254	9 255 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 701 909	21 055 907

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 019	340 976
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	165 564	165 564
	242 583	506 540
Erhållen ränta	801	2 551
Erlagd ränta	-302 583	-420 495
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-59 200	88 596
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	56 651	-72 889
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 435	21 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 983	36 920
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-91 800	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-91 800	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-131 783	-63 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	261 902	324 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	130 118	261 902

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dammgården i Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	743 070	869 124
Hysesintäkter lokaler	137 565	129 600
Deb. fastighetskatt	1 895	7 580
Deb. fastighetskatt, moms	5 685	0
Fakturerade kostnader	0	-3 000
Pantsättningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	10 253	4 179
Administrativ avgift, moms	196	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	901 016	1 007 483

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 893	0
Försäkringsersättning	0	18 500
Summa	1 893	18 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	8 380	8 380
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 872	953
Städning utöver avtal	8 786	11 320
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 148
Brandskydd	2 505	2 505
Gemensamma utrymmen	0	7 150
Serviceavtal	0	4 869
Summa	23 543	50 325

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	7 650
VVS	5 419	2 725
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 372
Summa	5 419	16 747

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	184 313	73 800
Summa	184 313	73 800

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 188	30 658
Uppvärmning	175 734	178 348
Vatten	43 317	30 116
Sophämtning/renhållning	20 746	22 648
Summa	273 985	261 770

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 352	0
Skadedjursförsäkring	43 938	17 745
Kabel-TV	18 334	13 700
Fastighetsskatt	30 442	28 770
Korr. fastighetsskatt	-28 770	0
Summa	86 296	60 215

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	29 750	14 500
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	37 115	35 612
Överlåtelsekostnad	12 348	6 018
Pantsättningskostnad	5 586	0
Administration	1 483	456
Summa	86 770	56 586

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	277 111	408 787
Summa	277 111	408 787

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 745 912	23 745 912
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 745 912	23 745 912
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 088 333	-2 922 769
Årets avskrivning	-165 564	-165 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 253 897	-3 088 333
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 492 015	20 657 579
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 095 450</i>	<i>7 095 450</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 796 000	7 363 000
Taxeringsvärde mark	6 407 000	7 195 000
Summa	16 203 000	14 558 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 125	194 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 125	194 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-194 125	-194 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-194 125	-194 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 122	35 648
Skattefordringar	0	28 917
Transaktionskonto	105 359	155 057
Borgo räntekonto	23 860	106 845
Summa	165 340	326 467

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	43 938
Förutbet försäkr premier	27 889	24 381
Förutbet kabel-TV	4 661	0
Summa	32 550	68 319

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2026-02-28	2,74 %	8 874 736	8 966 536
Summa			8 874 736	8 966 536
Varav kortfristig del			8 874 736	8 966 536

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 415 736 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	106	953
Uppl kostnad Fastskött entrepr	983	0
Uppl kostn el	2 736	3 022
Uppl kostnad Värme	21 768	20 335
Uppl kostn räntor	0	25 472
Uppl kostn vatten	2 887	2 468
Uppl kostnad Sophämtning	1 762	1 769
Förutbet hyror/avgifter	96 049	101 371
Beräkn arvode revision	14 875	0
Summa	141 166	155 390

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 207 000	10 207 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Lund

Jacob Arne Oscar Ulfson Laurin
Styrelseledamot

Magnus Östlund
Ordförande

Tuva Vanja Linnea Hägerby
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 14:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 14:27

DOCUMENT ID:

rkyC88iCZg

ENVELOPE ID:

S1CaULj0Zx-rkyC88iCZg

DOCUMENT NAME:

Brf Dammgården i Lund, 769615-8729 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

03bc832841fa4ca53f918ce44bcc77aa7aab9be359cefa2
8fc812e4ac791a0ce9c899f4f6319ea555017f0e4ae5851
c01a9a04491facea7519b899f7b3663569

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. Magnus Östlund magnus.ostlund@home.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:33 08.05.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.97.30
2. Jacob Arne Oscar Ulfson Laurin jacob@laurin.nu	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:17 08.05.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.76.187
3. TUVÅ VANJA LINNEA HÄGERBY tuva.hagerby@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:54 11.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.44
4. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronboresvision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:10 13.05.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Dammgården i Lund
Org.nr 769615-8729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammgården i Lund för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Dammgården i Lunds 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 Dammgården i Lund för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tillsä till 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-14. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie stämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

Ola Per Eric Olsson

Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-13 12:09:49 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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