

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen DAMMSUGAREN 4

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen DAMMSUGAREN 4, Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid Tisdagen den 27 maj 2025 kl. 18:30

Plats Lilla Mamsens Bageri, Essingebrogata 15, Stockholm

Dagordning

1. Mötets öppnande och upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan om ordförandes val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om årets resultat
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Beslut om stadgeändring
17. Inkomna motioner (omröstning angående tvättstugan)
 - Alternativ 1: Vi köper nya maskiner till tvättstugan
 - Alternativ 2: Föreningen kommer förse varje lägenhet med egen tvättmaskin/torktumlare som varje medlem får ansvara för själv (se bifogat informationsblad)
18. Mötets avslutande

Stockholm 2025-05-08
BRF DAMMSUGAREN 4
Styrelsen

2024

Årsredovisning

Brf Dammsugaren



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Dammsugaren 4

716419-4545

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Dammsugaren 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Barken nr 18, bebyggdes 1939. Föreningen registrerades 1987-11-17. Fastigheten är belägen på Strålgatan 35 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

30 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 313 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har följande gemensamma utrymmen: Takterrass, vindsutrymme, tvättstuga och cykelrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och lokalvård har under räkenskapsåret skötts av Fastighetsskötsel AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov mellan åren 2015 t o m 2025.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 44 stycken och vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 43 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jimmy Collin Wariaro	Ordförande
	Hendrik Christiansson	Ledamot
	Lars Hemmingsson	Ledamot
	Victoria Wariaro	Ledamot
	Mikael Fredrik Johansson	Ledamot

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Extern	Marianne Hansen, Vikbo redovisning
-----------	--------	------------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-20.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 169	1 139	955	953	929
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	-366	-535	-189	-135
Kassalikviditet (%)	3,63	4,93	31,55	22,22	361,63
Soliditet (%)	48,82	49,15	49,20	51,72	52,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	820	762	717	717	696
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 398	5 455	5 512	5 569	5 626
Sparande per kvm (kr/kvm)	33	46	-38	140	103
Räntekänslighet (%)	6,58	7,16	7,69	7,77	8,08
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	320	291	267	221	221
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,10	87,85	98,51	98,80	98,39

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på högre energi- och räntekostnader. Föreningen höjde årsavgiften med 5% från 1 jan 2025 för att täcka de ökade kostnaderna. I resultatet ingår avskrivningar om 176 247 kr, exkuderar man dessa hamnar resultat på +43 207 kr. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkar på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, uppl. avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 350 238	119 000	-4 962 719	-365 863	7 140 656
Avsättning fond yttre UH		119 000	-119 000		0
Omföring av föregående års resultat:			-365 863	365 863	0
Årets resultat				-133 040	-133 040
Belopp vid årets utgång	12 350 238	238 000	-5 447 582	-133 040	7 007 616

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 328 581
årets förlust	-133 040
	-5 461 621
behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	119 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-5 580 621
	-5 461 621

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 168 877	1 139 052
Summa rörelseintäkter		1 168 877	1 139 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-758 866	-1 028 756
Övriga externa kostnader		-76 496	-92 979
Personalkostnader	4	-95 015	-68 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 247	-176 247
Summa rörelsekostnader		-1 106 624	-1 366 978
Rörelseresultat		62 253	-227 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 541	-138 242
Summa finansiella poster		-195 293	-137 936
Resultat efter finansiella poster		-133 040	-365 862
Resultat före skatt		-133 040	-365 862
Årets resultat		-133 040	-365 862

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	14 087 182	14 263 429
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 087 182	14 263 429

Summa anläggningstillgångar

14 087 182

14 263 429

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 082
Övriga fordringar		13 687	13 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 902	40 104
Summa kortfristiga fordringar		59 589	56 661

Kassa och bank

Kassa och bank	8	207 443	209 219
Summa kassa och bank		207 443	209 219

Summa omsättningstillgångar

267 032

265 880

SUMMA TILLGÅNGAR

14 354 214

14 529 309

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		12 047 490	12 047 490
Kapitaltillskott		302 748	302 748
Fond för yttre underhåll		119 000	119 000
Summa bundet eget kapital		12 469 238	12 469 238

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 328 581	-4 962 719
Årets resultat		-133 040	-365 862
Summa fritt eget kapital		-5 461 621	-5 328 581

Summa eget kapital

7 007 617 **7 140 657**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	7 087 500	5 162 500
Leverantörsskulder		79 327	53 818
Skatteskulder		3 548	2 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 222	170 262
Summa kortfristiga skulder		7 346 597	5 388 652

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 354 214 **14 529 309**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-133 040

-365 862

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

176 247

176 247

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

43 207

-189 615

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 452

1 563

Förändring av leverantörsskulder

25 509

-299 946

Förändring av kortfristiga skulder

5 960

11 652

Kassaflöde från den löpande verksamheten

73 224

-476 346

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-75 000

-75 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000

-75 000

Årets kassaflöde

-1 776

-551 346

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

209 219

760 566

Likvida medel vid årets slut

207 443

209 220

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Värmeanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 076 583	1 000 650
Övriga intäkter och avgift andrahandsuthyrning	3 000	3 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 794	11 020
Bredband	77 500	60 008
	1 168 877	1 074 678

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	56 432	141 850
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	75 220	74 175
Uppvärmningskostnader	297 971	268 189
Vatten- och avloppsavgifter	83 932	71 205
Elavgifter	38 571	42 254
Renhållning	15 119	14 521
Snöröjning	4 751	7 394
Förbrukningsmaterial	350	764
Fastighetsförsäkringar	59 152	53 698
TV, bredband och telefoni	48 363	47 502
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	58 680	57 204
Periodiskt underhåll	0	250 000
Rengöring vent, brandskydd	20 325	0
	758 866	1 028 756

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	72 300	52 500
Sociala avgifter	22 715	16 496
	95 015	68 996

Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 037 178	16 037 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 037 178	16 037 178
Ingående avskrivningar	-3 272 749	-3 096 502
Årets avskrivningar	-176 247	-176 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 448 996	-3 272 749
Mark	1 499 000	1 499 000
Utgående värde mark	1 499 000	1 499 000
Utgående redovisat värde	14 087 182	14 263 429
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	56 800 000	56 800 000
Bokfört värde byggnader	12 588 182	12 764 429
Bokfört värde mark	1 499 000	1 499 000
	14 087 182	14 263 429

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 56 800 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar, Swedbank Hypotek AB	7 600 000	7 600 000
	7 600 000	7 600 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 434	43 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 434	43 434
Ingående avskrivningar	-43 434	-43 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 434	-43 434
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	207 443	209 219
	207 443	209 219

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,338	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,207	3 mån	3 087 500	3 162 500
Swedbank Hypotek AB	1,020	2025-06-18	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,677	3 mån	1 000 000	1 000 000
			7 087 500	7 162 500
Kortfristig del av långfristig skuld			7 087 500	5 162 500

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 6 712 500 kr.

Stockholm

Jimmy Collin Wariaro
Ordförande

Victoria Wariaro
Ledamot

Lars Hemmingsson
Ledamot

Hendrik Christiansson
Ledamot

Mikael Fredrik Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Marianne Hansen
Extern revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

JIMMY WARIARO COLLIN

7030f81a-8b7c-4445-8a8a-126734900a33 - 2025-05-07 20:52:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 812f99cd-923e-48dd-965a-5fd272c06803 - SE

LARS HEMMINGSSON

c9113add-136d-46c9-bdf7-8654dd6160cf - 2025-05-07 20:52:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 090b9c03-2afc-4f21-9963-6760d7b1a8f9 - SE

HENDRIK CHRISTIANSSON

a1270cbc-bb56-4907-b32a-435ceb7d8d72 - 2025-05-07 20:54:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 65c2a143-4fec-40ad-ad49-aeb25861e3b3 - SE

VICTORIA WARIARO

207b34ba-1b3c-49de-b5b8-0e6edef218a9 - 2025-05-08 10:52:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9286345e-cf32-4262-b49c-aac9d444cb36 - SE

MIKAEL FREDRIK JOHANSSON

dd01b465-92fd-4aa3-95ef-c2d4345b21dc - 2025-05-08 10:53:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8f0dadbd-30b7-4edc-bf02-7644c8521988 - SE

MARIANNE HANSEN

eea90a5a-67f2-419b-9163-8d75838eeb10 - 2025-05-08 11:07:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 75465792-e83d-4101-85ab-dbf512c0ea32 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dammsugaren 4

Org.nr 716419-4545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dammsugaren 4 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dammsugaren 4 för räkenskapsåret 2024 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 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 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.

Nacka

Marianne Hansen
Extern revisor

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

MARIANNE HANSEN

f1ad0bc7-b916-4602-bdcd-cd34d7a36856 - 2025-05-08 11:34:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5027c95c-5790-4f5c-a6a7-b89cc7d14fda - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor