Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 i Stockholm org.nr. 714000-2218 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nr 10 i kv Dammsugaren	1938-01-01	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	55
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 120
Totalt 37 objekt		**1 175**

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 5 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frida Erlandsson	Ordförande	2024-06-07	2025-06-12
Kevin Fernberg	Ordförande	2025-06-13	
Nils Axberg	Ledamot	2024-06-07	
Elias Sandbacka	Ledamot	2024-06-07	2025-06-12
Lovisa Westerlund	Ledamot	2024-06-07	2025-06-12
Albin Gyolai	Ledamot	2025-06-13	
Zia Akbari	Ledamot	2025-12-04	
Markus Van Alstine	Ledamot	2025-06-13	
Linnea Lidberg	Suppleant	2023-06-08	2025-06-12

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils Axberg, Zia Akbari, Kevin Fernberg, Albin Gyolai och Markus Van Alstine.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Hela styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.
Beslöts om stadgar för en andra gång.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-30.

Allmänt om verksamheten
Dammsugaren 10 är en väl underhållen fastighet, där föreningen äger marken och en mycket aktiv styrelse driver det strategiska arbetet. Fastigheten är en vacker 30-tals byggnad i funkisstil med totalt 34 lägenheter, samt en lokal som uthyres till en restaurang i bottenplanet. På fastighetens baksida återfinns en mysig gräsmatta liksom en vacker uteplats med sjöglimt. De flesta lägenheter samt balkonger har mälarvy, då fastigheten ligger endast ca 200 meter från vattnet.
Under 2010-talet byttes samtliga fönster för att försäkra tyst inomhusmiljö.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, och föreningen har väl etablerade avtal med entreprenörer inom alltifrån brandsäkerhet till städning och fastighetsskötsel.

Fastigheten och underhåll
Under 2025 har styrelsen aktivt jobbat med att se över föreningens ekonomi med främsta fokus på existerande lån, energieffektivisering och ränteläge, för att både innehålls- och prisoptimera.
Det löpande brandsäkerhetsarbetet fortgår, och brandskyddsinspektionen i november gav utmärkt resultat. Investeringar har gjorts i både utökat brandskydd i form av att bytt ut samtliga brandvarnare i trapphuset och vinden samt adderat en brandsläckare i tvättstugan.

Under året har föreningen bytt ut värmepumpen med tillhörande styrenhet, renoverat pumpgrop och moderniserat kringliggande utrustning samt genomfört säkerhetsarbete på taket.

Föreningen har planerat att justera avgifterna om 10% från och med 2026.
Inga större renoveringar planeras.

Avtal
Föreningen tecknade avtal med ny leverantör för värmepump och service vilket fortlöper ett år i taget.
Föreningen har upplåtit 2 lokaler med hyresrätt, Essinge Thai och Telia är fortsatt hyresgäster.
Föreningen väntar på avveckling av träd för att kunna fortsätta med reklamdistribution /fasadreklamkampanj.

Ekonomi
Föreningen har under året börjat amortera 1% per år per lån.
Föreningen har valt att fortsätta med rörlig ränta på lånen.
Föreningen har valt att finansiera den nya värmepumpen genom att utöka befintliga lån.
Förvaltning
HSB bistår fortsatt föreningen via två olika avtal.
Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel

Genomförda renoveringar

Årtal	Åtgärd
2012	Fönsterrenovering
2016	Ny maskinpark i tvättstugan
2016	Digitalt passagesystem för entré och tvättstugebokning
2022	Reparation av vindsförråd
2022	Underhåll av innergård
2022	OVK-åtgärder
2022	Stamspolning
2022	Brandsäkerhetsåtgärder
2022	Säkerhetsåtgärder av hiss
2022	Omställning Matavfallshantering
2022	Ombyggnad elcentral, serviscentral strömtransformator
2023	Byte av armatur och installation av rörelsesensorer för belysning i gemensamma utrymmen
2023	Ommålning entréplan
2023	Takförbättringar: taksäkerhet och snörasskydd
2025	Bytt värmepump med tillhörande styrenhet
2025	Renovering av pumpgrop samt modernisering av styrenhet
2025	Utfört säkerhetsarbete på taket

Inga större renoveringar planeras för 2026.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	135	41	280	37	413
Skuldsättning, kr/kvm	6 195	5 830	5 830	5 845	5 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 500	6 075	6 075	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	308	317	292	421	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 078	1 078	1 065	899	899
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	88	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 290	1 163	1 317	1 132	1 172
Nettoomsättning, tkr	1 405	1 367	1 453	1 329	1 377
Resultat efter finansiella poster, tkr	-168	-185	-104	-298	107
Soliditet, %	55	58	58	57	59

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 31 191 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 10 % för 2026

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	810 000	0	0	810 000
Uppskrivningsfond, kr	11 068 200	0	0	11 068 200
Underhållsfond, kr	1 510 112	403 656	-3 972	1 909 796
S:a bundet eget kapital, kr	**13 388 312**	**403 656**	**-3 972**	**13 787 996**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 601 366	-588 549	3 972	-4 185 943
Årets resultat, kr	-184 893	184 893	-168 493	-168 493
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 786 259**	**-403 656**	**-164 521**	**-4 354 436**
S:a eget kapital, kr	**9 602 053**	**0**	**-168 493**	**9 433 560**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 927 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 189 915
Årets resultat, kr	-168 493
Förändring underhållsfond, kr	3 972
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-4 354 436**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-4 354 436**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 942	1 366 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 819	0
Summa Rörelseintäkter		**1 515 761**	**1 366 732**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 063 763	-905 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 298	-96 930
Personalkostnader	Not 6	-111 755	-61 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 807	-180 787
Summa Rörelsekostnader		**-1 426 623**	**-1 245 339**
Rörelseresultat		**89 138**	**121 393**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	999	992
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-258 631	-307 278
Summa Finansiella poster		**-257 632**	**-306 286**
Resultat efter finansiella poster		**-168 493**	**-184 893**
Resultat före skatt		**-168 493**	**-184 893**
Årets resultat		**-168 493**	**-184 893**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 126 608	15 828 295
Summa Materiella anläggningstillgångar		**16 126 608**	**15 828 295**
Summa Anläggningstillgångar		**16 126 608**	**15 828 295**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 625	7 239
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	849 119	818 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 468	36 350
Summa Kortfristiga fordringar		**950 212**	**862 379**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 475	5 675
Summa Kassa och bank		**4 475**	**5 675**
Summa Omsättningstillgångar		**954 687**	**868 054**
Summa Tillgångar		**17 081 295**	**16 696 349**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		810 000	810 000
Uppskrivningsfond		11 068 200	11 068 200
Fond för yttre underhåll		1 909 796	1 510 112
Summa Bundet eget kapital		**13 787 996**	**13 388 312**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 185 943	-3 601 366
Årets resultat		-168 493	-184 893
Summa Ansamlad förlust		**-4 354 436**	**-3 786 259**
Summa Eget kapital		**9 433 560**	**9 602 053**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	3 679 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**3 679 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 279 510	3 124 708
Leverantörsskulder		114 325	39 965
Skatteskulder		4 846	4 564
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	34 643	49 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	214 411	196 087
Summa Kortfristiga skulder		**7 647 735**	**3 415 295**
Summa Skulder		**7 647 735**	**7 094 295**
Summa Eget kapital och skulder		**17 081 295**	**16 696 349**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	89 138	121 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	182 807	180 787
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**182 807**	**180 787**
Erhållen ränta	999	992
Erlagd ränta	-269 480	-310 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 465**	**-7 393**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 761	54 150
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	88 487	-6 793
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**27 726**	**47 358**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**31 191**	**39 965**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-481 120	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-481 120**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	475 802	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**475 802**	**0**
Årets kassaflöde	**25 873**	**39 965**
Likvida medel vid årets början	**802 260**	**762 295**
Likvida medel vid årets slut	**828 133**	**802 260**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 207 836	1 207 836
	Hyror lokaler	223 068	190 960
	Övriga primära intäkter	41 538	42 436
	Summa Bruttoomsättning	**1 472 442**	**1 441 232**
	Hyresbortfall	-67 500	-74 500
	Summa	**-67 500**	**-74 500**
	Summa Nettoomsättning	**1 404 942**	**1 366 732**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	110 819	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**110 819**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-173 958	-185 513
	Snö och halk-bekämpning	-7 829	-7 585
	Reparationer	-135 437	-144 461
	Planerat underhåll	-143 972	-52 503
	Försäkringsskador	-63 403	0
	El	-279 065	-276 839
	Vatten	-80 783	-92 882
	Sophämtning	-36 226	-24 283
	Fastighetsförsäkring	-42 115	-40 437
	Kabel-TV och bredband	-10 500	-10 543
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 706	-69 690
	Övriga driftkostnader	-16 770	-1 122
	Summa Driftskostnader	**-1 063 763**	**-905 858**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-284	-1 710
	Administrationskostnader	-23 440	-71 414
	Extern revision	-19 840	-19 840
	Medlemsavgifter	-12 740	-500
	Föreningsverksamhet	-2 349	-1 466
	Övriga förvaltningskostnader	-9 645	-2 000
	Summa Övriga externa kostnader	**-68 298**	**-96 930**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-88 200	-46 998
	Sociala avgifter	-23 555	-14 767
	Summa Personalkostnader	**-111 755**	**-61 765**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	443	323
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	556	669
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**999**	**992**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-258 084	-304 486
	Övriga räntekostnader	-546	-2 792
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-258 631**	**-307 278**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 584 684	11 584 684
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 455 000	11 455 000
	Årets investeringar	481 120	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**23 520 804**	**23 039 684**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 211 388	-7 030 602
	Årets avskrivningar	-182 807	-180 787
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 394 195**	**-7 211 388**
	Utgående redovisat värde	**16 126 608**	**15 828 295**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 117 000	1 069 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	392 000	358 000
Summa	**52 309 000**	**49 227 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	7 354 000	7 287 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**7 354 000**	**7 287 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	823 658	796 585
	Övriga fordringar	25 461	22 205
	Summa Övriga fordringar	**849 119**	**818 790**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 468	36 350
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**29 468**	**36 350**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	0	5 675
	Bankkonto 2	4 475	0
	Summa Kassa och bank	**4 475**	**5 675**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,48%	2026-10-15	3 124 708	0
Nordea	2,66%	2026-08-26	1 674 802	0
Nordea	2,46%	2026-12-18	1 995 000	0
Nordea	2,48%	2026-10-15	485 000	0
			7 279 510	**0**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 279 510
Kortfristig del	7 279 510
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,48%	2026-10-15	3 124 708	0
Nordea	2,66%	2026-08-26	1 674 802	0
Nordea	2,46%	2026-12-18	1 995 000	0
Nordea	2,48%	2026-10-15	485 000	0
			7 279 510	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 279 510
Kortfristig del	7 279 510

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	16 176	28 631
Inre fond	16 583	16 583
Övriga kortfristiga skulder	1 884	4 758
Summa Övriga skulder	**34 643**	**49 972**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	121 450	108 726
Upplupna räntekostnader	25 760	36 609
Övriga upplupna kostnader	67 201	50 752
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**214 411**	**196 087**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammsugaren 10 i Stockholm, org.nr. 714000-2218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammsugaren 10 i Stockholm 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 HSB Brf Dammsugaren 10 i Stockholm 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 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kevin Fernberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:52:02

Zia Akbari
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:19:13

Albin Gyolai
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 18:12:07

Nils Axberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 16:55:28

Markus Van Alstine
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 08:47:05

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:06:54

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:06:26

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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