

Årsredovisning

Brf Dörrhaken

769606-2467

Styrelsen för Brf Dörrhaken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dörrhaken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen i stadsdelen Hagsätra i Stockholm på adressen Vintrosagatan 58.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-06-17 och den ekonomiska planen 2002-11-13.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2002-12-01 tomträtten till fastigheten Dörrhaken 2 i Stockholms kommun. Markarean uppgår till 2 537 kvm. Fastigheten bebyggdes under 2002 och 2003. Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus med totalt 55 st. bostäder som upplåts med bostadsrätt. Av dessa upplåts 6 st. bostäder som gruppboende till Stockholms stad.

Lägenhetsfördelning:

1 st.	1 rum och kokvrå
7 st.	1 rum och kök
10 st.	2 rum och kokvrå
20 st.	2 rum och kök
9 st.	3 rum och kök
8 st.	4 rum och kök

Den totala boarean uppgår till 3 607,5 kvm.

Föreningen innehar marken med tomträtt. Under 2021 tecknades ett nytt tomträttsavtal med Stockholms kommun. Det nya avtalet började att gälla fr.o.m. 2022-10-01 och löper på 10 år. Den nya årliga tomträttsavgälden kommer att uppgå till 183 800 kr jämfört mot tidigare 158 900 kr. Dock har föreningen rätt till nedsättning av denna tomträttsavgäld under de 4 första åren. För perioden 2024-10-01—2025-09-30 kommer tomträttsavgälden att uppgå till 176 300 kr för att sedan årligen räknas upp t.o.m. 2026-09-30.

I byggnaden finns gemensam tvättstuga, barnvagnsrum och lägenhetsförråd. Soprum är beläget i separat byggnad på gården. Byggnaden värms upp med fjärrvärme. Föreningen har även ett garage med ett ovanliggande parkeringsdäck med totalt 37 parkeringsplatser och 1 mc-plats till sitt förfogande.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 96 000 000 kr varav markvärdet motsvarar 30 000 000 kr och byggnadsvärdet 66 000 000 kr. Fastigheten kommer att erhålla ett nytt taxeringsvärde 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Detta innebär att boende inte behöver teckna sådana tillägg till sina egna hemförsäkringar. Föreningen har även tecknat en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har med hjälp av en byggnadsteknisk entreprenör upprättat en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen uppdaterades senast 2022-09-06. För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år görs en beräkning av den s.k. eviga underhållskostnaden. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaden över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen att föreningen årligen avsätter medel till fonden för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden. Denna uppgår till 53 kr/kvm och år eller totalt 191 000 kr per år.

Det bör observeras att stambyte och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen. Ett stambyte kan förväntas behöva genomföras ca år 2053.

Större åtgärder som tidigare genomförts är:

- Byte av 3 tvättmaskiner och 1 torkskåp	2012
- Installation av takfläkt	2012
- Installation av lås-/passagesystem	2012
- Målning av källarutrymmen	2012
- Målning av staket	2012
- Byte av en torktumlare	2015
- Byte av cirkulationspump för värmesystem	2015
- OVK-besiktning och rensning/rengöring av ventilationskanaler	2015
- Injustering av ventilationssystemet	2016
- Målning av bjälkar ovanför balkonger högst upp i huset	2016
- Dräneringsarbete runt huset	2016
- Renovering av källarlokal (styrelserum)	2017
- Målning golv i soprum	2018
- Montering nya brandvarnare i bostäderna	2018
- Byte nödarmaturer	2018
- Plattsättning av område vid garage	2018
- Renovering av utemöbler	2019
- Montering dörrplåtar på entrédörrar	2019
- Översyn och byte av brandredskap	2020
- Översyn och provtryckning stigarledningar	2020
- Åtgärdande av markrännor och dräneringsrör samt asfaltering vid parkeringsdäcket	2020
- Stamspolning	2021
- Utbyte av dåligt virke och målning av sophuset	2021
- Målning trapphus	2022
- OVK	2022
- Oljning av entréparti	2022
- Åtgärder efter OVK inklusive injustering	2023
- översyn och provtryckning av stigarledningar	2023

Under 2024

- Ett nytt torkskåp har installerats.
- Soprummet totalt renoverat invändig (med målning av golv, väggar och tak) samt installation av extra ventilation.
- Total renovering med slipning och oljning av entréport och målning av entrédörr på husets baksida.
- Renovering med slipning och oljning av trädgårdsmöbler.
- Installation av en helt ny styrenhet i undercentralen.

Fastighetsförvaltning

För den ekonomiska förvaltningen, inklusive förändret av föreningens lägenhetsförteckning, har ABJ Boförvaltning AB svarat. För den tekniska förvaltningen finns avtal tecknat med Bo Bra Fastighetsförvaltning AB. Trappstädning och städning av soprum utförs av Correct Miljövård AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga förtroendeposter

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-16 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ewa Popowicz	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2025
Amanda Sandqvist	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2025
Håkan Jonsson	Ledamot, kassör	T.o.m. stämman 2026
Anna Lienert	Ledamot, ledamot	T.o.m. stämman 2025
Jan Bergström	Suppleant	T.o.m. stämman 2025

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

Tomas Ericsson	Ordinaire
Auktoriserad revisor	
BOREV Revision AB	

Peter Lindqvist utsedd revisorssuppleant av
BOREV Revision AB

Valberedning

Michalina Ludzik
Eiric Enholm

Övriga förtroendeposter

Ewa Popowicz	Trädgårdsgrupp
Kjell Persson	Trädgårdsgrupp

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens ekonomi är god. Årsavgifterna har varit oförändrade åren 2014-2023. Under 2021 var en månad avgiftsfri. Från 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 5 %.

Föreningens beräknade kostnader för underhåll de närmaste 10 åren kommer med stor sannolikhet att kunna finansieras med egna medel samtidigt som föreningen kommer att kunna fortsätta att amortera ner låneskulden.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är fördelade på tre lån med olika bindningstider. Långivare är Swedbank Hypotek AB. Räntesatser och villkorsändringsdagar m.m. framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar full fastighetsavgift. Avgiften för 2024 har uppgått till 1 630 kr per lägenhet. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de underhållsåtgärder som beskrivits under rubriken fastighetens tekniska status har också en del rena reparations- och underhållsåtgärder behövt utföras.

Årsavgifterna höjdes med 5% 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 70 (f. år 71) medlemmar fördelade på 55 bostadsrätter. 1 nya medlem har beviljats inträde i föreningen och 1 tidigare medlemmar har beviljats utträde ur föreningen.

Samtliga bostadsrätter var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. Under året har tre (f. år 1) överlåtelse skett genom köp.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Föreningen har även genom stadgeändring sedan år 2015 möjlighet att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning som har godkänts av föreningens styrelse. Avgiften uppgår för uthyrning under ett år till maximalt 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp. Avgiften proportioneras om uthyrningstiden är kortare än ett år.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har givit sitt samtycke. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer avseende den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand.

Flerårsöversikt

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 229	3 078	3 080	2 836*	3 060
Resultat efter finansiella poster, tkr	-395	-55	130	106	279
Soliditet, %	62	62	61	61	60
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	96	95			
Skuldsättning/kvm, kr	6 322	6 438	6 693	6 811	7 066
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 322	6 438	6 693	6 811	7 066
Sparande/kvm, kr	166	258			
Räntekänslighet, %	7,39	7,91	8,22	8,36	
Energikostnad/kvm, kr	202	178			
Eget kapital, tkr	38 595	38 990	39 045	38 915	38 809
Taxeringsvärde, tkr	96 000	96 000	96 000	72 800	72 800
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	855	814	814	814*	814
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	23,76	24,19	25,15	33,75	35,01
Genomsnittlig skuldränta, %	2,06	1,88	1,09	1,04	1,13
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	53	53	43	43	43
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-61	-59	-30	-45	-6
Antal överlåtelse, bostäder	3	1	1	4	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	28 167	38 636	39 773	35 503	32 159
UBA= Uthyrningsbar area					

*Under 2021 var en månad avgiftsfri vilket har påverkade nettoomsättningen tillfälligt. Faktisk årsavgift/kvm bostadsrättsarea för helåret 2021 uppgick till 746 tkr men uppgår normalt till 814 tkr.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 900 001	1 373 537	2 771 475	-55 104
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-55 104	55 104
Avsättning till fond för yttre und		191 000	-191 000	
lanspråktagande yttre fond		-219 898	219 898	
Årets resultat				-395 151
Belopp vid årets utgång	34 900 001	1 344 639	2 745 269	-395 151

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 745 269
Årets resultat	-395 151
<i>Summa</i>	<i>2 350 118</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	191 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-204 645
Balanseras i ny räkning	2 363 763
<i>Summa</i>	<i>2 350 118</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 229 122	3 078 270
Övriga rörelseintäkter		0	24 638
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 229 122	3 102 908
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-2 042 105	-1 642 728
Övriga externa kostnader	5	-203 774	-157 690
Personalkostnader	6	-116 027	-121 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-790 161	-790 160
Summa rörelsekostnader		-3 152 067	-2 712 116
Rörelseresultat		77 055	390 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 026	721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 232	-446 617
Summa finansiella poster		-472 206	-445 896
Resultat efter finansiella poster		-395 151	-55 104
Resultat före skatt		-395 151	-55 104
Årets resultat		-395 151	-55 104

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	61 032 519	61 822 679
Fastighetsförbättringar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 032 519	61 822 679
Summa anläggningstillgångar		61 032 519	61 822 679
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		49 380	47 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 442	97 664
Summa kortfristiga fordringar		152 822	145 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		959 228	993 731
Summa kassa och bank		959 228	993 731
Summa omsättningstillgångar		1 112 050	1 138 874
SUMMA TILLGÅNGAR		62 144 569	62 961 553

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 900 001	34 900 001
Fond för yttre underhåll		1 344 639	1 373 537
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>36 244 640</i>	<i>36 273 538</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 745 269	2 771 475
Årets resultat		-395 151	-55 104
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 350 118</i>	<i>2 716 371</i>
Summa eget kapital		38 594 758	38 989 909
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 669 052	7 994 843
Summa långfristiga skulder		8 669 052	7 994 843
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 135 791	15 231 348
Leverantörsskulder		272 847	218 083
Skatteskulder		8 745	6 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 376	520 880
Summa kortfristiga skulder		14 880 759	15 976 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 144 569	62 961 553

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 055	390 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	790 161	790 160
Erhållen ränta	1 026	721
Erlagd ränta	-473 232	-446 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	395 010	735 056
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-7 679	-31 002
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-485	25 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	386 846	729 670
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-421 348	-921 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-421 348	-921 348
Årets kassaflöde	-34 502	-191 678
Likvida medel vid årets början	993 731	1 185 409
Kursdifferens i likvida medel	-1	0
Likvida medel vid årets slut	959 228	993 731

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad och tomträtt fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 89 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningarna enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar. Nedanstående avskrivningstider används:

	Procent	År
Byggnader och tomträtt	1,12	89
Fastighetsförbättringar	10,00	10

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter bostadsrätter	3 084 499	2 937 618
	Hysesintäkter garage	81 600	81 600
	Hysesintäkter parkeringsplatser	59 050	59 050
	Avgifter för andrahandsuthyrning	4 000	0
	Öresutjämning	-27	2
	Summa	3 229 122	3 078 270

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel och Kabel-TV. Årsavgifterna höjdes med 5% 1/1-24.

Not 2	Löpande reparationer	2024	2023
	Tvättstuga	9 047	16 247
	Dörrar och lås invändigt/passersystem	10 862	14 128
	VA	3 086	1 466
	Värme	1 753	3 168
	Ventilation	0	18 313
	El	2 607	0
	Hissar	9 375	7 006
	Portar	1 816	1 729
	Övriga installationer	0	9 390
	Dörrar	5 148	0
	Markytor, planteringar, träd och buskar	7 041	29 312
	Markinventarier	18 988	0

Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	314 168	0
Trapphus, källare	0	3 531
Tak	0	2 171
Reparation utemöbler	14 550	0
Summa	398 441	106 461

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	50 600	46 625
	Kostnader i samband med städdagar	15 655	11 930
	Snöröjning och sandning	74 268	59 111
	Städning	51 219	44 991
	Hiss, besiktning och serviceavtal	29 311	35 100
	Övriga serviceavtal	21 159	19 428
	Obligatoriska besiktningar/kontroller	7 041	31 077
	Bevakningskostnader för utryckning/jour	6 701	6 244
	El	95 574	101 585
	Uppvärmning	506 023	436 625
	Vatten	128 091	102 166
	Avfallshantering	114 623	94 296
	Container/tippavgifter och grovsopor	2 773	3 675
	Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar	54 282	48 971
	Tomträttsavgäld	173 525	169 750
	Kabel-TV	18 524	17 400
	Fastighetsavgift	89 650	87 395
	Summa	1 439 019	1 316 369

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2024	2023
	Sophus	70 086	0
	OVK	0	219 898
	Tvättstuga	34 246	0
	Värme	100 313	0
	Summa	204 645	219 898

Årets planerade underhåll har bestått av installation av ett nytt torkskåp, renovering av soprum samt styrarbeten i undercentralen.

Under 2023 utfördes efterarbeten, efterbesiktningr samt injustering genomförts efter den OVK som gjordes under 2022. Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier och datorprogram	6 930	249
	Förbrukningsmaterial	3 418	3 785
	Reparation/underhåll/drivmedel maskiner	499	0
	Kontorsmaterial	0	513
	Telefoni, bredband, boknings- och kamerasytem	42 960	37 532
	Postbefordran	5 950	5 286
	Revisionsarvode	19 738	15 613
	Möteskostnader	9 941	6 275
	Ekonomisk förvaltning	83 877	81 876
	Övriga administrationskostnader	1 750	4 038
	Bankkostnader	2 207	2 223
	Gåvor	265	0
	Resekostnader	2 143	300
	Övriga externa tjänster	24 097	0
	Summa	203 775	157 690

Övriga externa tjänster avser juridisk hjälp, byggteknisk rådgivning.

Not 6	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	85 000	85 000
	Arvoden trädgårdsgrupp	12 000	12 000
	Sociala avgifter	19 027	24 538
	Summa	116 027	121 538

Not 7	Byggnader och tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 616 746	71 616 746
	Utgående anskaffningsvärden	71 616 746	71 616 746
	Ingående avskrivningar	-9 794 067	-9 003 907
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-790 160	-790 160
	Utgående avskrivningar	-10 584 227	-9 794 067
	Redovisat värde	61 032 519	61 822 679

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 96 000 000 kr. Marken innehas med tomträtt.

Not 8	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	192 416	192 416
	Utgående anskaffningsvärden	192 416	192 416
	Ingående avskrivningar	-192 416	-192 416
	Utgående avskrivningar	-192 416	-192 416
	Redovisat värde	0	0

Fastighetsförbättringar består av tidigare installation av lås-/passagesystem.

Not 9	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Swedbank, villkorsändringsdag 2025-01-28, ränta 3,577%	6 119 600	6 519 600
	Swedbank, villkorsändringsdag 2026-09-25, ränta 2,62 %	8 690 400	8 711 748
	Swedbank, villkorsändringsdag 2025-09-25, ränta 0,96 %	7 994 843	7 994 843
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-21 348	0
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-14 114 443	-15 231 348
	Summa	8 669 052	7 994 843

Ett av lånen är amorteringsfritt medan löpande amorteringar görs på de andra två lånen.

Med anledning av att föreningen innehar två lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt i sin helhet även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 814 000	36 814 000
	Summa ställda säkerheter	36 814 000	36 814 000

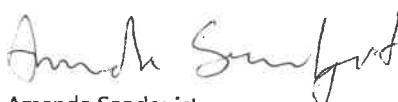
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

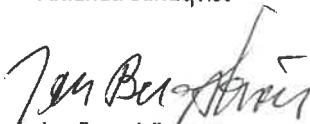
Årsavgifterna kommer att höjas med 5% den 1 april 2025.

UNDERSKRIFTER

Hagsätra 27 102 - 2025


Ewa Popowicz


Amanda Sandqvist


Jan Bergström


Håkan Jonsson


Anna Lienert

Min revisionsberättelse har lämnats

5/3-2025



Peter Lindqvist
utsedd revisorssuppleant av Borev Rev.AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dörrhaken, org.nr 769606-2467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dörrhaken för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsföreningen Dörrhaken för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den 5 mars 2025



Peter Lindqvist
Revisor