

2020

Årsredovisning

Brf Dammsugaren 2

Org.nr: 769606-0198



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Dammsugaren 2 i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf Dammsugaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 2 registrerades 2000-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-26.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-11-16 tomträtten till fastigheten Dammsugaren 2 med gatuadressen Strålgatan 47 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnadens nybyggnadsår respektive värdeår är 1939.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Lägenheter, lokaler och tomtmark

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt, två lägenheter med hyresrätt och en lokal med hyresrätt.

Bostadslägenheternas och lokalens fördelning framgår enligt följande.

1 rum och kök	19 st	563 kvm
2 rum och kök	13 st	<u>542 kvm</u>
Total bostadsarea uppgår till		1 105 kvm
varav hyresbostadsyta		72 kvm
Total lokalyta uppgår till		78 kvm
Total tomtarea uppgår till		552 kvm

Verksamhet i lokalen

Lokalen är uthyrd till kontorsändamål.

Teknisk status

Föreningen har under året reviderat sin underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig från 2020 och fram till 2039.

Nedanstående underhåll har genomförts eller planeras:

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Fasadreovering	2013-2014
Takreovering	2004
Om- och tillbyggnad av cykel- och barnvagnsrum	2018
Reovering av utvändig entré	2018
Stamspolning av avloppssystem	2018
Installation av fiber till lägenheter och lokal	2018
Ventilation - ovk-besiktning samt åtgärder	2020
Underhåll av hiss	2020

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av belysning i trapphus	2021
Byte av utrustning i tvättstuga	2022
Spolning av avloppsnät	2023
Målning av trapphus	2024

Förvaltningsavtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Persson & Bergström Förvaltning AB
inkl lägenhetsregister	Andersson & Johansson AB
Trapphusstädning	Com Hem AB
Kabel-TV och bredband	Otis AB
Sevice hissar	Fortum AB/Ellevio
Elkraft	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten och avlopp	Stockholm Exergi AB
Fjärrvärme	Stockholm Vatten och Avfall
Renhållning	Stockholms Stad, omräknas år 2023
Tomträttsavgäld	

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Under året har 4 st överlåtelse av bostadsrätt skett i sin helhet (föregående år 7 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar 2020-01-01: 33 st

Nya medlemmar under året: 8 st

Avgående medlemmar under året: -4 st

Antal medlemmar 2020-12-31: 37 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Lucas Kron	Ledamot
Bennie Lemmens	Ledamot
Anna Skog	Ledamot
Tove Wästerlid	Ledamot
Ana Rita da Costa Agostinho	Ledamot
Henrik Stenbäck	Suppleant

Revisor

Till revisor på stämman valdes Carina Toresson som ordinarie revisor och Camilla Lindstaf som revisorssuppleant.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Anna Skoog.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.

Styrelsen har under året avhållit 3 st protokollförda sammanträden.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Totala hyresintäkter svarar för 17,7% av föreningens totala intäkter (föregående år 15,4%).

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Resultatet är ca -21 Kkr (föregående år ca 199 Kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med 220 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med -285 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång var 2 104 Kkr. Vid årets utgång var kassan 2 268 Kkr. Föreningens kassa har således ökat under verksamhetsåret med 164 Kkr.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 4,2 Mkr. Föreningen har under året amorterat ca 96 Kkr. Föreningens medelränta under året har varit 1,24%. Föreningens belåningsgrad uppgår till 4.066 kr per kvm bostadsrättsyta eller med 3.801 kr per kvm total area bostäder (bostadsrätter+hyresrätter).

Underhållsbehov

Kostnaderna för fastighetsunderhåll har under året uppgått till 128.526 kr, vilket avser dels felavhjälpande underhåll (reparationer) uppgående till 40.381 kr samt dels planerat underhåll uppgående till 88.145 kr.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017	2016
El (kWh)	15 121	16 134	15 778	15 443	14 647
Värme (MWh)	217	236	236	235	234

Händelser efter räkenskapsåret

Lägenheter

Föreningen har efter räkenskapsårets slut upplåtit en lägenhet med bostadsrätt för en köpeskilling om 2,45 Mkr. Föreningen innehar därefter ytterligare 2 st hyreslägenheter. Den sammanlagda ytan är 72 kvm med ett betydande marknadsvärde vid en framtida eventuell avyttring.

0

ca 86

Flerårsöversikt

(Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 287	1 285	1 270	1 260
Resultat efter finansiella poster	-21	199	-63	184
Soliditet (%)	78,9	79,0	79,0	78,5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 579 604	2 846 970	646 588	-339 527	199 330	16 932 965
Disposition av föregående års resultat:			393 055	-193 725	-199 330	0
Årets resultat					-20 708	-20 708
Belopp vid årets utgång	13 579 604	2 846 970	1 039 643	-533 252	-20 708	16 912 257

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-533 252
årets förlust	-20 708
	-553 960

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond
i ny räkning överföres

393 055
-947 015
-553 960

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

U

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 296 755	1 285 328
Övriga rörelseintäkter		0	121 226
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 296 755	1 406 554
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4	-881 617	-780 188
Övriga externa kostnader	5	-42 758	-76 231
Personalkostnader	6	-61 637	-29 898
Avskrivningar	7, 8	-284 955	-281 719
Summa rörelsekostnader		-1 270 967	-1 168 036
Rörelseresultat		25 788	238 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 591	5 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 087	-44 682
Summa finansiella poster		-46 496	-39 188
Resultat efter finansiella poster		-20 708	199 330
Resultat före skatt		-20 708	199 330
Årets resultat		-20 708	199 330

U

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 872 435	19 157 390
Summa materiella anläggningstillgångar		18 872 435	19 157 390
Summa anläggningstillgångar		18 872 435	19 157 390
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		231 816	227 917
Övriga fordringar		1 028	24 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 705	67 127
Summa kortfristiga fordringar		300 549	319 496
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 268 482	2 104 149
Summa kassa och bank		2 268 482	2 104 149
Summa omsättningstillgångar		2 569 031	2 423 645
SUMMA TILLGÅNGAR		21 441 466	21 581 035

d

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 426 574	16 426 574
Fond för yttre underhåll		1 039 643	646 588
Summa bundet eget kapital		17 466 217	17 073 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-533 252	-339 527
Årets resultat		-20 708	199 330
Summa fritt eget kapital		-553 960	-140 197
Summa eget kapital		16 912 257	16 932 965
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	9	4 008 000	4 104 000
Summa långfristiga skulder		4 008 000	4 104 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		96 000	96 000
Leverantörsskulder		29 738	58 273
Övriga skulder		3 535	1 732
Skatteskulder		5 406	3 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	386 530	384 323
Summa kortfristiga skulder		521 209	544 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 441 466	21 581 035

U

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 K3) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenter. Följande avskrivningstider har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och av yttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa.

Tillämpade avskrivningstider:	Byggnader	125 år
	Lägenhetsdörrar	30 år
	Ombyggnad elcentral	20 år
	Takreovering	30 år
	Fasad och fönster	30 år
	Passersystem	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hyror, avgifter, övriga intäkter		
Årsavgifter	1 037 304	1 037 304
Hysesintäkter	249 590	248 024
Övriga ersättningar	9 860	121 226
	1 296 754	1 406 554

Not 3 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2020	2019
Driftkostnader, skötsel	156 011	155 477
Uppvärmning el och fjärrvärme	228 855	229 448
Vatten, avlopp, sophämtning	71 308	46 040
Försäkringspremier, tomträttsavgälder, kabel-tv	173 576	167 341
Fastighetsskatt	55 588	53 924
Ventilationskontroll (OKV)	67 750	0
	753 088	652 230

0

ca BL

Not 4 Reparation och underhållskostnader

	2020	2019
Reparation bostäder	528	7 112
Reparation gemensamma utrymmen	31 748	98 020
Reparation tvättstuga	333	0
Reparation av installationer	7 772	12 439
Underhåll av gemensamma utrymmen	0	10 387
Underhåll av markytor	1 514	0
Underhåll installationer	86 630	0
	128 525	127 958

Not 5 Övriga kostnader

	2020	2019
Lokalkostnad	0	1 000
Datakommunikation	0	3 829
Serviceavgifter, bankkostnader	12 660	12 362
Administrativa kostnader	14 055	41 584
Revisionsarvode	16 043	16 043
	42 758	74 818

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvode	46 901	22 750
Arbetsgivaravgifter	14 736	7 148
Totalt	61 637	29 898

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnader	134 404	134 404
Avskrivningar takrenovering	17 622	17 622
Avskrivningar lägenhetsdörrar	13 533	13 533
Avskrivningar ombyggnad elcentral	2 912	2 912
Avskrivningar fasad och fönster	108 950	108 950
Avskrivning styr och övervakning / passersystem	4 064	4 064
Avskrivning balkong och skärmtak	3 470	234
	284 955	281 719

d

Not 8 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	21 984 076	21 941 900
Inköp		42 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 984 076	21 984 076
Ingående avskrivningar	-2 826 686	-2 544 968
Årets avskrivningar	-284 955	-281 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 111 641	-2 826 686
Utgående redovisat värde	18 872 435	19 157 390
Taxeringsvärden byggnader	10 585 000	10 585 000
Taxeringsvärden mark	22 601 000	22 601 000
	33 186 000	33 186 000

Bokfört värde byggnader	18 872 436	19 157 390
Bokfört värde mark	0	0
	18 872 436	19 157 390

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea 3978 88 53609 1,050 % villkorsändring 2021-08-18	1 962 000	2 010 000
Nordea 3978 88 53595 1,050 % villkorsändring 2021-08-18	2 142 000	2 190 000
	4 104 000	4 200 000

Härvad del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025-12-31, 3 718 000 kr.
Del av långfristig skuld som förfaller inom ett år 96 000

Not 10 Ställda säkerheter

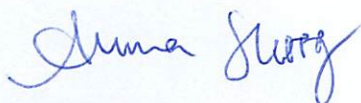
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 300 000	8 300 000
	8 300 000	8 300 000

0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode	20 500	20 500
Ellevio	1 311	797
Eon	6 562	0
Stockholm exergi	24 947	25 638
Styrelsearvode 2020	31 080	0
Energi	694	800
Stockholm vatten	10 024	9 196
Förutbetalda hyresintäkter	288 180	324 084
Förutbetalda räntekostnader	3 232	3 308
	386 530	384 323

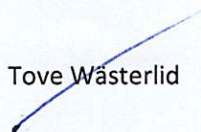
Stockholm den 6/4-2021



Anna Skog
Ordförande



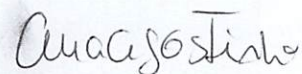
Lucas Kroon



Tove Wästerlid



Bennie Lemmens



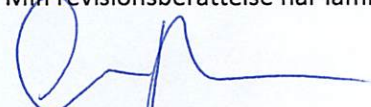
Ana Rita Da Costa Agostinho



Henrik Bergbäck
suppleant

Ersättare till ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 9/4-2021



Carina Toresson
Extern revisor
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Dammsugaren 2, org.nr 769606-0198.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Dammsugaren 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 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 god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 den 9/4 2021



Carina Toresson