

Bostadsrättsföreningen
Dammsugaren 4
Årsredovisning 2020

ORIGINAL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. 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 täckts 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, dvs 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 (noterna) 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 förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

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

2020

Styrelsen för Brf Dammsugaren 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Följande underhåll planeras att utföras:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Trapphus/port//belysning	2020-2021	Tagit in offerter för målning, belysning byts ut eftersom behovet uppstår
Tak- och vindsrenovering	<u>2020</u>	Besiktning kommer genomföras

WJ
OK
4/1
JLL
P
MT

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört periodiskt underhåll för ca 80 000 kr, och det består av nytt entréparti.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjs med 3% från 1 januari 2021. Föreningen har ett lån vars bindningstid löper ut 2021-06-23.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 48 stycken och vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 50 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-10-12 (senarelagt pga Covid-19) haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jimmy Collin Wariaro	Ordförande
	Maria Jansson	Ledamot
	Hendrik Christiansson	Ledamot
	Lars Hemmingsson	Ledamot
	Christoffer van Zandt	Ledamot
Suppleant	Martin Blomé	

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer Extern Marianne Hansen, Vikbo redovisning

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-20.

My
41
M
AT

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	929	933	927	902
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	-60	18	-38
Kassalikviditet (%)	358,3	305,7	384,9	377,5
Soliditet (%)	52,0	51,8	51,9	52,1
Årsavgift bostäder snitt per kvm (kr)	696	696	696	680
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	162	165	192	168
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	37	33	35	34
Elkostnad per kvm totyta (kr)	22	26	25	21
Fastighetslån per kvm (kr)	5 626	5 686	5 712	5 712
Skuldränta (%)	0,9	1,0	1,1	1,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insatser, uppl. avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 350 238	179 900	-4 176 023	-60 347	8 293 768
Avsättning fond yttre UH		118 800	-118 800		0
lanspråktagande fond yttre UH		-82 800	82 800		0
Omföring av föregående års resultat:			-60 347	60 347	0
Årets resultat				-63 443	-63 443
Belopp vid årets utgång	12 350 238	215 900	-4 272 370	-63 443	8 230 325

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 272 370
årets förlust	-63 443
	-4 335 813

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	118 800
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-84 900
i ny räkning överföres	-4 369 913
	-4 335 813

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	928 711	933 249
Summa rörelseintäkter		928 711	933 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-608 410	-577 617
Övriga externa kostnader		-71 303	-90 382
Personalkostnader	4	-62 197	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-184 944	-184 934
Summa rörelsekostnader		-926 854	-914 043
Rörelseresultat		1 857	19 206
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 300	-79 553
Summa finansiella poster		-65 300	-79 553
Resultat efter finansiella poster		-63 443	-60 347
Resultat före skatt		-63 443	-60 347
Årets resultat		-63 443	-60 347

wy

ack Jee

4 i 2024

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	14 792 186	14 968 442
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 685	17 373
Summa materiella anläggningstillgångar		14 800 871	14 985 815

Summa anläggningstillgångar

14 800 871

14 985 815

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		39 244	31 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 005	29 084
Summa kortfristiga fordringar		71 249	60 128

Kassa och bank

Kassa och bank	8	957 981	973 415
Summa kassa och bank		957 981	973 415

Summa omsättningstillgångar

1 029 230

1 033 543

SUMMA TILLGÅNGAR

15 830 101

16 019 358

ny
ek
4
dec
-
2024

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

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

215 900

179 900

Summa bundet eget kapital

12 566 138

12 530 138

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 272 370

-4 176 023

Årets resultat

-63 443

-60 347

Summa fritt eget kapital

-4 335 813

-4 236 370

Summa eget kapital

8 230 325

8 293 768

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

7 312 500

7 387 500

Summa långfristiga skulder

7 312 500

7 387 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

9

75 000

75 000

Leverantörsskulder

43 292

94 916

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

168 984

168 174

Summa kortfristiga skulder

287 276

338 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 830 101

16 019 358

ny

2020 JUC

4

MT

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-63 443	-60 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		184 944	184 934
Resultat efter finansiella poster		121 501	124 587
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 121	7 505
Förändring av leverantörsskulder		-51 624	38 789
Förändring av kortfristiga skulder		810	-15 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 566	155 321
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-75 000	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 000	-37 500
Årets kassaflöde		-15 434	117 821
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		973 415	855 594
Likvida medel vid årets slut		957 981	973 415

My

lag

41

JCC

AH

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 räntetäkter 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

ny
uc jc
H
H

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	913 800	913 800
Övriga intäkter och avgift andrahandsuthyrning	5 500	13 198
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 411	6 250
	928 711	933 248

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	48 875	26 450
Periodiskt underhåll	84 942	82 800
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	66 823	65 808
Uppvärmningskostnader	212 242	216 038
Vatten- och avloppsavgifter	48 505	43 088
Elavgifter	29 016	34 603
Renhållning	13 750	10 642
Snöröjning	264	1 559
Förbrukningsmaterial	477	668
Fastighetsförsäkringar	46 015	40 423
TV, bredband och telefoni	6 057	5 966
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	51 444	49 572
	608 410	577 617

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 897	14 610
	62 197	61 110

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

ny

uk

41

dec

Ditt

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 037 178	16 037 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 037 178	16 037 178
Ingående avskrivningar	-2 567 736	-2 391 489
Årets avskrivningar	-176 256	-176 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 743 992	-2 567 736
Mark	1 499 000	1 499 000
Utgående värde mark	1 499 000	1 499 000
Utgående redovisat värde	14 792 186	14 968 442
Taxeringsvärden byggnader	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	39 600 000	39 600 000
Bokfört värde byggnader	13 293 186	13 469 442
Bokfört värde mark	1 499 000	1 499 000
	14 792 186	14 968 442

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 39 600 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar, Swedbank Hypotek AB	7 600 000	7 600 000
	7 600 000	7 600 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 434	43 434
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 434	43 434
Ingående avskrivningar	-26 061	-17 374
Årets avskrivningar	-8 688	-8 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 749	-26 061
Utgående redovisat värde	8 685	17 373

My
44
41
Je
H

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassa	0	1 400
Nordea	957 981	972 015
	957 981	973 415

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,97	2024-06-19	3 387 500
Swedbank Hypotek AB		3 mån	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,67	2021-06-23	2 000 000
Swedbank Hypotek AB		3 mån	1 000 000
			7 387 500
Kortfristig del av långfristig skuld			75 000

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 7 012 500 kr.

Stockholm 2021- 04-26


Jimmy Collin Wariaro
Ordförande

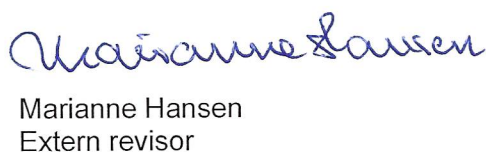

Lars Hemmingsson
Ledamot


Christoffer van Zandt
Ledamot


Maria Jansson
Ledamot


Hendrik Christiansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-26


Marianne Hansen
Extern revisor

CASTOR

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 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. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. 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.