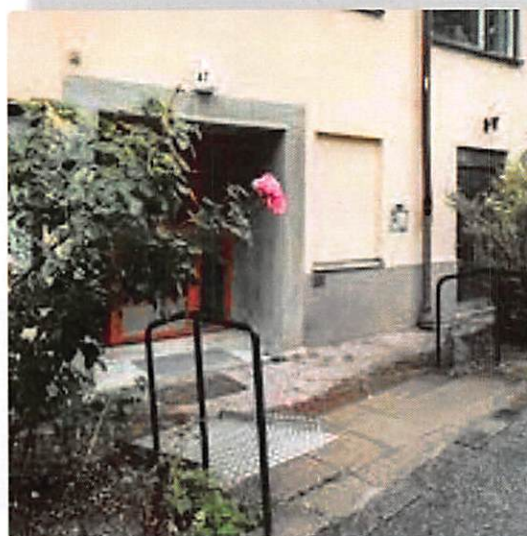


Årsredovisning

Brf Dammsugaren 2

Org.nr: 769606-0198

2019



Styrelsen för Brf Dammsugaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 29 lägenheter med bostadsrätt, tre 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		104 kvm
Total lokalyta uppgår till		78 kvm
Total tomtarea uppgår till		552 kvm

Verksamhet i lokalen

d

Lokalen är uthyrd till kontorsändamål.

Teknisk status

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig från 2019 och fram till 2048.

Nedanstående underhåll har genomförts eller planeras:

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Fasadrenovering	2013-2014
Takrenovering	2004
Om- och tillbyggnad av cykel- och barnvagnsrum	2018
Renovering av utvändig entré	2018
Stampspolning av avloppssystem	2018
Installation av fiber till lägenheter och lokal	2018

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Ventilation - ovk-besiktning samt åtgärder	2020
Byte av utrustning i tvättstuga	2022
Spolning av avlopps nät	2023
Målning av trapphus	2024

Investering

Föreningen har under året nyanskaffat (investerat) markis och infravärmare till takterassen.

Förvaltningsavtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk och teknisk förvaltning
inkl lägenhetsregister
Trapphusstädning
Kabel-TV och bredband
Service hissar
Elkraft
Vatten och avlopp
Fjärrvärme
Renhållning
Tomträttsavgäld

Leverantör

Persson & Bergström Förvaltning AB
Andersson & Johansson AB
Com Hem AB
Otis AB
Fortum AB/Ellevio
Stockholm Vatten och Avfall
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten och Avfall
Stockholms Stad, omräknas år 2023

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Under året har 7 st överlåtelse av bostadsrätt skett helt eller delvis (föregående år 4 st).

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

d

Antal medlemmar 2019-01-01:	36 st
Nya medlemmar under året:	7 st
Avgående medlemmar under året:	-10 st
Antal medlemmar 2019-12-31:	33 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

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

Revisor

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

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Maria Svensson.

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019.

Styrelsen har under året avhållit 1 st protokollförda sammanträden.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Totala hyresintäkter svarar för 15,4% av föreningens totala intäkter (föregående år 17,3%).

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Resultatet är ca 199 Kkr (föregående år ca -63 Kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 262 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med -281 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång var 1 727 Kkr. Vid årets utgång var kassan 2 104 Kkr. Föreningens kassa har således ökat under verksamhetsåret med 596 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 0,96%.

Hyreslägenheter

Föreningen äger 3 st hyreslägenheter. Den sammanlagda ytan är 104 kvm med ett betydande marknadsvärde vid en framtida eventuell avyttring.

Försäkringsskada

Under året har en skada inträffat på fastigheten i form av skador på fasad och fönsterparti på gaveln i

d

anslutning till den uthyrda lokalen. Skadan orsakades av en personbil som "krockade" mot fasaden. Föreningen har avhjälpt skadorna och fått ersättning från försäkringsbolag.

Underhållsbehov

Kostnaderna för fastighetsunderhåll har under året uppgått till 109.613 kr, vilket avser reparationer. Föreningens medel kommer att behövas för kommande underhållsprojekt.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016	2015
El (kWh)	16 134	15 778	15 443	14 647	14 826
Värme (MWh)	236	236	235	234	228

Flerårsöversikt

(Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 285	1 270	1 260	1 256
Resultat efter finansiella poster	199	-63	184	206
Soliditet (%)	79,0	79,0	78,5	77,9

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplätelser avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 579 604	2 846 970	359 921	9 982	-62 842	16 733 635
Disposition av föregående års resultat:			286 667	-349 509	62 842	0
Årets resultat					199 330	199 330
Belopp vid årets utgång	13 579 604	2 846 970	646 588	-339 527	199 330	16 932 965

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-339 527
årets vinst	199 330
	-140 197
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	286 667
i ny räkning överföres	-426 864
	-140 197

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

d

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 285 328	1 270 192
Övriga rörelseintäkter		121 226	6 792
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 406 554	1 276 984
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4	-780 188	-954 029
Övriga externa kostnader	5	-74 818	-72 446
Personalkostnader	6	-29 898	0
Avskrivningar	7, 8	-281 719	-278 437
Summa rörelsekostnader		-1 166 623	-1 304 912
Rörelseresultat		239 931	-27 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 494	1 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 095	-36 044
Summa finansiella poster		-40 601	-34 914
Resultat efter finansiella poster		199 330	-62 842
Resultat före skatt		199 330	-62 842
Årets resultat		199 330	-62 842

d

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 157 390	19 396 934
Summa materiella anläggningstillgångar		19 157 390	19 396 934
Summa anläggningstillgångar		19 157 390	19 396 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		227 917	3 486
Övriga fordringar		24 452	5 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 127	60 753
Summa kortfristiga fordringar		319 496	69 707
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 104 149	1 727 046
Summa kassa och bank		2 104 149	1 727 046
Summa omsättningstillgångar		2 423 645	1 796 753
SUMMA TILLGÅNGAR		21 581 035	21 193 687

d

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 426 574	16 426 574
Fond för yttre underhåll		646 588	359 921
Summa bundet eget kapital		17 073 162	16 786 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-339 527	9 982
Årets resultat		199 330	-62 842
Summa fritt eget kapital		-140 197	-52 860
Summa eget kapital		16 932 965	16 733 635
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut	9	4 104 000	4 200 000
Summa långfristiga skulder		4 104 000	4 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		96 000	96 000
Leverantörsskulder		58 273	89 339
Övriga skulder		1 732	0
Skatteskulder		3 742	4 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		384 323	70 690
Summa kortfristiga skulder		544 070	260 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 581 035	21 193 687

d

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 avyttrade 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

	2019	2018
Hyror, avgifter, övriga intäkter		
Årsavgifter	1 037 304	1 037 304
Hysesintäkter	248 024	232 888
Övriga ersättningar	121 226	6 792
	1 406 554	1 276 984

Not 3 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2019	2018
Driftkostnader, skötsel	155 477	185 082
Uppvärmning el och fjärrvärme	229 448	225 098
Vatten, avlopp, sophämtning	46 040	61 132
Försäkringspremier, tomträttsavgälder , kabel-tv	167 341	166 363
Fastighetsskatt	53 924	50 474
	652 230	688 149

d

Not 4 Reparation och underhållskostnader

	2019	2018
Reparation bostäder	7 112	37 534
Reparation gemensamma utrymmen	98 020	2 809
Reparation tvättstuga	0	1 069
Reparation av installationer	12 439	12 538
Underhåll av gemensamma utrymmen	10 387	108 570
Underhåll av trapphus	0	67 687
Underhåll av markytor	0	35 664
	127 958	265 871

Not 5 Övriga kostnader

	2019	2018
Lokalkostnad	1 000	2 000
Förbrukningsinventarier	0	11 219
Kontorsmaterial, porto	0	1 463
Datakommunikation	3 829	809
Serviceavgifter, bankkostnader	12 362	16 859
Administrativa kostnader	41 584	28 846
Revisionsarvode	16 043	11 250
	74 818	72 446

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Arvode	22 750	0
Arbetsgivaravgifter	7 148	0
Totalt	29 898	0

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar på byggnader	134 404	134 404
Avskrivningar takrenovering	17 622	17 622
Avskrivningar lägenhetsdörrar	13 533	13 533
Avskrivningar ombyggnad elcentral	2 912	3 928
Avskrivningar fasad och fönster	108 950	108 950
Avskrivning styr och övervakning / passersystem	4 064	0
Avskrivning balkong och skärmtak	234	0
	281 719	278 437

✓

Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	21 941 900	21 880 938
Inköp	42 176	60 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 984 076	21 941 900
Ingående avskrivningar	-2 544 968	-2 266 531
Årets avskrivningar	-281 718	-278 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 826 686	-2 544 968
Utgående redovisat värde	19 157 390	19 396 932
Taxeringsvärden byggnader	10 585 000	12 212 000
Taxeringsvärden mark	22 601 000	15 357 000
	33 186 000	27 569 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea 3978 88 53609 1,050 % villkorsändring 2021-08-18	2 010 000	2 058 000
Nordea 3978 88 53595 1,050 % villkorsändring 2021-08-18	2 190 000	2 238 000
	4 200 000	4 296 000
Häradel som beräknas förfalla till betalning senare än 2024-12-31, 3 816 000		
Del av långfristig skuld som förfaller inom ett år 96 000		

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	8 300 000	8 300 000
	8 300 000	8 300 000

d

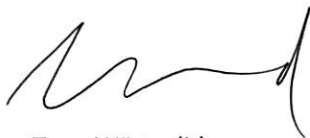
Stockholm den 20200320



Anna Skog
Ordförande



Lucas Kroon



Tove Wästerlid



Bennie Lemmens

Min revisionsberättelse har lämnats 26/3 - 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 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
revisionssed 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 2019 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 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:

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 26 mars 2020



Carina Toresson