

Styrelsen för BRF Dammsugaren 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, kr.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Styrelsens har under 2019 haft följande styrelse:

Ordförande	Simon Ekelin
Vice ordförande	Mathias Edquist
Kassör	Josefin Backman
Sekreterare	Sanna Lundgren

Suppleant	Mimmi malm
Suppleant	Jennifer Eriksson

Revisor

Revisor har varit Toresson Revision AB.
Internrevisor har varit Jacob Järnvall.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.
Av föreningens 34 lägenheter har under året 6 lägenheter överlåtits till nya medlemmar.
Det finns totalt 37 antal medlemmar i föreningen.
Föreningen upplåter 3 lokaler med hyresrätt.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning har utförts under år 2019 av Storholmen förvaltning AB.
Styrelsen har beslutat att inför 2020 års verksamhetsår överlåta teknisk förvaltning till HSB.

Fastigheten

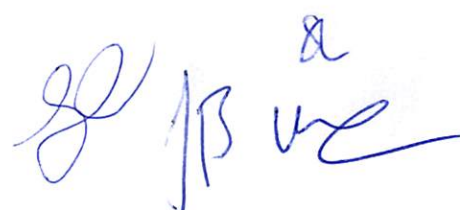
Ny port med elektroniskt passersystem har installerats i fastigheten för ökat skalskydd.

Digital tavla har installerats och tagits i bruk i tvättstugan och bokning sker nu online via internet eller direkt via tavlan nere i tvättstugan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	37 st
Antal inflyttade under perioden	7 st
Antal utflyttade under perioden	7 st
Antal medlemmar vid årets slut	37 st

d



Ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts sedan maj 2017 av Storholmen förvaltning AB.
Styrelsen har beslutat att inför 2020 års verksamhetsår överlåta ekonomisk förvaltning till HSB.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av genom Länsförsäkringar.
Föreningen har fått in 2 fasadreklamkampanjer under 2019.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	190 573	240 470
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 316 276	1 330 814
Finansiella intäkter	124	119
Minskning av kortfristiga fordringar	0	14 591
Ökning av kortfristiga skulder	0	22 311
	1 316 400	1 367 835
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	866 214	1 195 108
Finansiella kostnader	109 828	102 624
Ökning av kortfristiga fordringar	67 083	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	90 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	128 817	0
	1 261 942	1 417 732
Likvida medel vid årets slut	245 031	190 573
Årets förändring av likvida medel	54 458	-49 897

d

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 310	1 331	1 216	1 241	1 147
Resultat efter finansiella poster	64	-243	-450	11	-104
Soliditet (%)	58,51	57,60	57,90	59,10	59,40
Kassalikviditet (%)	272,09	99,90	0,00	0,00	0,00
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	899	905	0	0	0
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	3 372	3 858	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 250	6 331	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	5 973	6 050	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	163	212	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	41	36	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	94	88	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,47	0,00	0,00	0,00

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2019, 1 120 kvm bostäder och 52 kvm lokaler vilket blir 1 172 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings- fond mark	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	810 000	380 015	11 068 200	-2 003 313	-243 068	10 011 834
Avsättning yttre underhållsfond:		76 809		-76 809		0
Disposition av föregående års resultat:				-243 068	243 068	0
Årets resultat					64 088	64 088
Belopp vid årets utgång	810 000	456 824	11 068 200	-2 323 190	64 088	10 075 922

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 323 190
Årets resultat	64 089
	-2 259 101

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhåll	104 451
I ny räkning överföres	-2 363 552
	-2 259 101

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

0

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 316 276	1 330 814
Summa rörelseintäkter		1 316 276	1 330 814
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-751 160	-1 072 077
Övriga externa kostnader	4	-55 260	-34 171
Arvoden och personalkostnader	5	-59 794	-80 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 269	-276 269
Summa rörelsekostnader		-1 142 483	-1 462 877
Rörelseresultat		173 793	-132 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 828	-111 124
Summa finansiella poster		-109 704	-111 005
Resultat efter finansiella poster		64 089	-243 068
Resultat före skatt		64 089	-243 068
Årets resultat		64 089	-243 068

d



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	16 739 886	17 010 396
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	86 381	92 140
Summa materiella anläggningstillgångar		16 826 267	17 102 536

Summa anläggningstillgångar

16 826 267

17 102 536

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		63 841	4 993
Övriga fordringar		68 130	55 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 284	22 976
Summa kortfristiga fordringar		150 255	83 171

Kassa och bank

Kassa och bank		245 031	190 573
Summa kassa och bank		245 031	190 573
Summa omsättningstillgångar		395 286	273 744

SUMMA TILLGÅNGAR

17 221 553

17 376 280

d

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

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	456 824	380 015
Summa bundet eget kapital	12 335 024	12 258 215

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 323 190	-2 003 314
Årets resultat	64 089	-243 068
Summa fritt eget kapital	-2 259 101	-2 246 382
Summa eget kapital	10 075 923	10 011 833

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	7 000 350	7 090 350
Summa långfristiga skulder		7 000 350	7 090 350

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	83 745	133 984
Skatteskulder	1 940	7 560
Övriga skulder	16 583	22 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 012	110 516
Summa kortfristiga skulder	145 280	274 097

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 221 553

17 376 280

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Tid
Byggnader	200 år
Byggnadsförbättringar/tillbehör	10-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

✓

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '82'.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	994 268	1 004 266
Hyror, lokaler	175 340	200 624
Övriga intäkter	146 667	125 924
	1 316 275	1 330 814

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	111 195	111 108
Städning	42 569	39 608
Reparationer	113 306	167 967
Underhåll	0	136 150
El	190 836	248 108
Vatten och avlopp	48 309	42 503
Kabel-TV/bredband	46 722	45 317
Förvaltningsarvode	76 015	142 991
Övriga kostnader	122 208	138 325
	751 160	1 072 077

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Föreningsavgifter	5 080	0
Diverse övriga kostnader	22 976	7 776
Telefon/internet	6 078	5 220
Revisionsarvoden	16 406	16 406
Bankkostnader	4 720	4 770
	55 260	34 172

Not 5 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda och löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelsearvoden	45 499	45 500
Sociala kostnader*	14 295	34 860
	59 794	80 360

*År 2018 är sociala kostnader högre på grund av korrigerings från tidigare år.

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MC" and "JB".

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 601 308	11 601 308
Uppskrivningsfond mark*	11 068 200	11 068 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 669 508	22 669 508
Ingående avskrivningar	-5 659 112	-5 388 602
Årets avskrivningar	-270 510	-270 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 929 622	-5 659 112
Utgående redovisat värde	16 739 886	17 010 396
Taxeringsvärden byggnader	12 021 000	9 983 000
Taxeringsvärden mark	22 796 000	15 620 000
	34 817 000	25 603 000

*Uppskrivningsfonden har funnits sedan tidigare men från 2018 redovisas den på en separat rad.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	382 232	382 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382 232	382 232
Ingående avskrivningar	-290 092	-284 333
Årets avskrivningar	-5 759	-5 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 851	-290 092
Utgående redovisat värde	86 381	92 140

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,70	2020-11-18	2 000 000	2 000 000
Nordea	1,85	2021-01-20	3 321 350	3 321 350
Nordea	0,80	2021-07-21	1 679 000	1 769 000
			7 000 350	7 090 350
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	120 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 120 tkr årligen.
Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6,4 Mkr.

✓

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 287 000	7 287 000
	7 287 000	7 287 000

Stockholm 2020-04-29



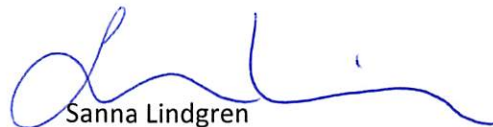
Simon Ekelin
Ordförande



Mathias Edquist
Ledamot



Josefin Backman
Ledamot



Sanna Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



Carina Toresson
Extern revisor
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Dammsugaren 10, org.nr 714000-2218.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Dammsugaren 10 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 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
uppträda 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 10 för räkenskapsåret 2019 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen 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 tryggsamt 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.

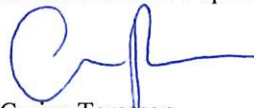
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 30 april 2020



Carina Toresson