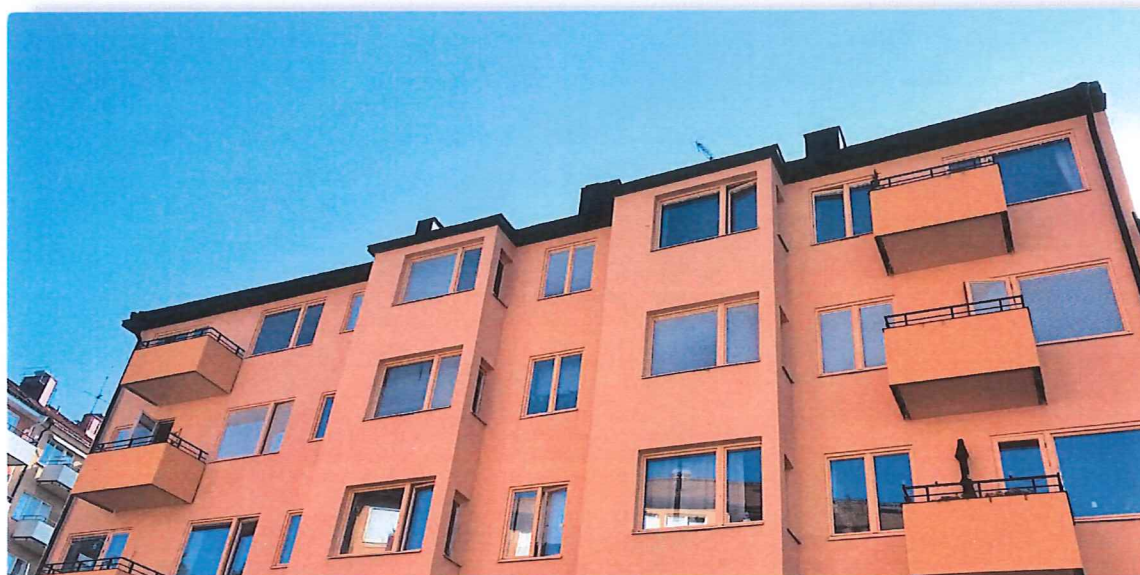


Årsredovisning

Brf Dammsugaren 5

Org.nr: 769628-7023

2020-07-01 – 2021-06-30



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Dammsugaren 5 i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

MR

EL

EL

Chiki

Styrelsen för Brf Dammsugaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 5 registrerades den 2014-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-08-29.

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

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Dammsugaren 5 med adress Strålgatan 29 belägen i stadsdelen Lilla Essingen i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades den 2014-12-16. På fastigheten finns ett flerbostadshus med fem våningsplan med bostäder och en lokal samt därutöver källar- och vindsplan. Flerbostadshuset byggdes 1939 och har värdeår 1986.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras med ett vattenburet radiatorsystem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 st bostadslägenheter med bostadsrätt samt 1 st hyreslägenhet, 1 st kontorslokal, 1 st antennplats och 6 st förråd med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rok	12 st	444 kvm
2 rok	9 st	520 kvm
3 rok	6 st	490 kvm
Sa	27 st	1 454 kvm

varav hyreslgh	1 st	56 kvm
----------------	------	--------

Lokalernas verksamhet och fördelning framgår enligt följande.

Kontorslokal	1 st	35 kvm
Antennplats	1 st	
Förråd	6 st	12 kvm
Lagerlokal	1 st	60 kvm
Sa	9 st	107 kvm

EC
[Signature]

Teknisk status

Föreningen har upprättat en underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig från år 2020 och till 2039.

Här nedan framgår underhåll som planeras.

Planerat underhåll:	År
Upprustning av gemensamma utrymmen	2022
Spolning av avloppssystem	2023
OVK	2024
Målning av fönster	2027

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Under året har 6 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	31 st
Nya medlemmar under året:	9 st
Avgående medlemmar under året:	-7 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	33 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ann-Marie Milina, ledamot och ordförande

Johan Larsson, ledamot

Maria Baltzer, ledamot

Evelyn Lampinen, ledamot

John Mostaghi-Svensson, suppleant

Bo Harg, suppleant

Revisor

På stämman valdes Carina Toresson till revisor från Toresson Revision AB.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Nathalie Johansson och Henrik Bohlin.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 2020-12-05.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda möten.

EC
RS
Johi

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat och kassa

Föreningens resultat för perioden 2020-07-01--2021-06-30 är -796 kkr (föregående år -386 kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med 410 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -333 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 2 388 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa 2 359 kkr. Kassaflödet har under året minskat med 29 kkr.

Föreningens lån

Föreningen har inte under året amorterat några lån. Föreningen har fortsatt vid årets utgång lån på 9,5 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 6 795 kr per kvm bostadsrättsyta eller 6 533 kr per kvm bostadsyta.

Hyreslägenhet

Föreningen äger 1 st hyreslägenhet med en area motsvarande 56 kvm med ett betydande marknadsvärde vid en eventuell framtida försäljning.

Underhåll

Föreningen har genomfört underhåll på fastighetens avloppssystem avseende byte av avloppsinstallationer i källare och mark.

Händelser efter räkenskapsåret

Hyreslägenhet

Föreningens hyreslägenhet har av hyresgästen sagts upp för avflyttning. Föreningen arbetar nu med att upplåta lägenheten med bostadsrätt.

0

EL
SK
Dk

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	1 056	1 063	1 072	1 056
Resultat efter finansiella poster	-796	-386	-395	-734
Soliditet (%)	85,0	83,3	80,8	77,5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 082 325	678 086	-6 114 926	-386 484	49 259 001
Disposition av föregående års resultat:			-386 484	386 484	0
Årets resultat				-795 830	-795 830
Belopp vid årets utgång	55 082 325	678 086	-6 501 410	-795 830	48 463 171

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 501 410
årets förlust	-795 830
	-7 297 240

behandlas så att i ny räkning överföres	-7 297 240
	-7 297 240

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

0

EC 
 

Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 056 312	1 062 625
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 056 312	1 062 625
Rörelsekostnader			
Direkta kostnader	3	-1 304 454	-958 322
Övriga externa kostnader	4, 5	-102 221	-41 025
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-333 317	-332 259
Summa rörelsekostnader		-1 739 992	-1 331 606
Rörelseresultat		-683 680	-268 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 596	10 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-121 746	-128 298
Summa finansiella poster		-112 150	-117 503
Resultat efter finansiella poster		-795 830	-386 484
Resultat före skatt		-795 830	-386 484
Årets resultat		-795 830	-386 484

0

EC
SK
AM

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	55 947 120	56 266 536
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	74 541	18 132
Installationer	10	299 073	305 870
Summa materiella anläggningstillgångar		56 320 734	56 590 538
Summa anläggningstillgångar		56 320 734	56 590 538

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		195 294	209 241
Övriga fordringar		4 380	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 950	25 355
Summa kortfristiga fordringar		224 624	234 697

Kassa och bank

Kassa och bank		2 358 725	2 388 319
Summa kassa och bank		2 358 725	2 388 319
Summa omsättningstillgångar		2 583 349	2 623 016

SUMMA TILLGÅNGAR

58 904 083

59 213 554

U

EL
MA
OKI

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 760 411	55 760 411
Summa bundet eget kapital		55 760 411	55 760 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 501 410	-6 114 926
Årets resultat		-795 830	-386 484
Summa fritt eget kapital		-7 297 240	-6 501 410
Summa eget kapital		48 463 171	49 259 001
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	0	9 500 000
Summa långfristiga skulder		0	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 500 000	0
Leverantörsskulder		542 966	44 308
Skatteskulder		89 476	87 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	308 470	322 983
Summa kortfristiga skulder		10 440 912	454 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 904 083	59 213 554

U
EL
EK
ADH

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 skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Installationer	50 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	789 713	787 930
Hysintäkter bostäder	77 218	77 219
Hysesintäkter lokaler	127 665	122 556
Hysesintäkter förråd	27 466	10 002
Kabel-TV / Bredbandstillägg	61 097	64 410
Övriga intäkter	0	450
Hysesbortfall bostäder	-26 846	0
	1 056 313	1 062 567

Not 3 Direkta kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Värme	227 137	221 905
El	31 341	31 358
Vatten och avlopp	52 588	60 423
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring styrelsen	29 845	28 937
Fastighetsskatt	45 143	44 333
Renhållning	29 709	27 837
Kabel-TV	60 144	60 144
Ekonomisk och teknisk förvaltning	158 206	156 204
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 928	10 753
Hissbesiktning	4 403	1 375

U

EL
[Signature]

Serviceavtal hissar	1 491	2 960
Övriga serviceavtal	4 165	0
Övriga besiktningar	20 676	0
Snörenhållning	4 768	0
Reparation och underhåll	140 717	46 877
Underhåll av installationer	433 724	166 500
Underhåll bostäder	0	10 311
Underhåll av huskropp utvändigt	4 374	5 000
Underhåll av gemensamma utrymmen	14 094	80 606
Underhåll av tvättstuga	0	2 798
	1 304 453	958 321

Not 4 Medelantalet anställda

2020-07-01	2019-07-01
-2021-06-30	-2020-06-30

Föreningen har inga anställda	0
-------------------------------	---

Not 5 Övriga externa kostnader

2020-07-01	2019-07-01
-2021-06-30	-2020-06-30

Lokalkostnader	0	1 000
Förbrukningsinventurer	17 597	0
Revisionsarvode	18 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	13 646	9 265
Bankkostnader	3 759	2 073
Övriga konsultkostnader	49 219	13 687
	102 221	41 025

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2020-07-01	2019-07-01
-2021-06-30	-2020-06-30

Ränteintäkter	9 596	10 795
Skattefria ränteintäkter		0
	9 596	10 795

U

EG 
EG 

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01	2019-07-01
	-2021-06-30	-2020-06-30
Ränta Norde Hypotek	120 532	127 202
Ränta skattekonto	501	515
Övriga finansiella kostnader	713	581
	121 746	128 298

Not 8 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	58 023 325	58 023 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 023 325	58 023 325
Ingående avskrivningar	-1 756 789	-1 437 373
Årets avskrivningar	-319 416	-319 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 076 205	-1 756 789
Utgående redovisat värde	55 947 120	56 266 536
Taxeringsvärden byggnader	17 900 000	17 900 000
Taxeringsvärden mark	29 275 000	29 275 000
	47 175 000	47 175 000
Bokfört värde byggnader	29 865 636	30 185 052
Bokfört värde mark	26 081 484	26 081 484
	55 947 120	56 266 536

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	30 229	30 229
Inköp	63 513	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 742	30 229
Ingående avskrivningar	-12 097	-6 051
Årets avskrivningar	-7 104	-6 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 201	-12 097
Utgående redovisat värde	74 541	18 132

d

EL
OK

Utgående redovisat värde	74 541	18 132
---------------------------------	---------------	---------------

Not 10 Installationer

Avser uppgradering av el från en-fas till tre-fas (127.173 kr) och byte från oljepanna till fjärrvärme (212.682 kr).

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	339 855	339 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 855	339 855
Ingående avskrivningar	-33 985	-27 188
Årets avskrivningar	-6 797	-6 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 782	-33 985
Utgående redovisat värde	299 073	305 870

Not 11 Långfristiga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Nordea Hypotek 02230 2021-11-17 1,350%	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek 42467 2021-11-19 0,621 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek 21133 2021-09-15 1,300%	4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-9 500 000	
	0	9 500 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	13 559 000	13 559 000
	13 559 000	13 559 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda hyror	6 318	0
Utlägg	3 545	0
Ränta Nordea	17 660	7 885
Stockholm energi	0	9 922
Avgift Handelsbanken	201	419
Revisionsarvode	15 000	12 000
Föraviserade hyresintäkter	265 746	292 757
	308 470	322 983

d

EL
[Signature]

Stockholm den 26/10 -21



Ann-Marie Milina
Ordförande



Evelyn Lampinen

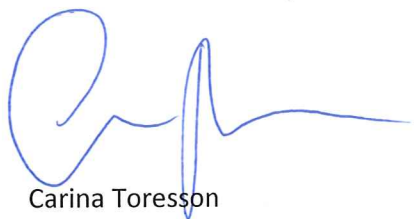


Johan Larsson

Maria Baltzer



Min revisionsberättelse har lämnats 27/10 - 2021



Carina Toresson
Extern revisor
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Dammsugaren 5, org.nr 769628-7023.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dammsugaren 5 för räkenskapsåret 1 juli 2020 – 30 juni 2021.

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 30 juni 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 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 5 för räkenskapsåret 1 juli 2020 – 30 juni 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

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.

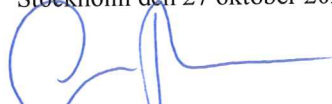
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 27 oktober 2021



Carina Toresson