

# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Dykärret Större 7



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Tillhörande terrass och balkonger kan upplåtas med bostadsrätt. Upplåtelsen får även omfatta mark och altan som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Jan Erik Olsson	Ordförande	
Ola Carlson	Ledamot	Avgått under året
Susi Hofstetter	Ledamot	Avgått under året
Ragnhild Holmqvist	Ledamot	
Lena Lindbäck	Ledamot	
Christina Von Knorring	Ledamot	
Martin Englund	Suppleant	
Anna Ryd	Suppleant	
Peter Skogsberg	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Lindbäck, Anna Ryd, Peter Skogsberg och Christina Von Knorring.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation dräneringsskada	2021 - 2022	Avslutat
Stambyte	2021 - 2022	Avslutat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte radiatorventiler	2023	
Takvärmeanläggning, utbyte av styrenhet	2023	
OVK-besiktning, utbyte frånluftsfläktar	2023	Inventering av behov 2023
Målning och renovering utsida fönster	2023	Inventering av behov 2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Hisservice	Cityhiss
Hissbesiktning	Kiwa
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten, avlopp och avfall	Stockholm Vatten
Elöverföring	Ellevio
El förbrukning	Mälarenergi
Projektledning	Projektledarhuset
Snöskottning tak	Utetak Stockholm
Snöröjning	Keab
Städning	Keab
TV basutbud	Tele 2
Hyra entrémattor	Caleo

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

### Föreningens ekonomi

Föreningen upplät med bostadsrätt en lägenhet i november för 3 150 000 kr. Den är på 37 kvm. Samtidigt amorterades föreningens lån med 2 500 000 kr.

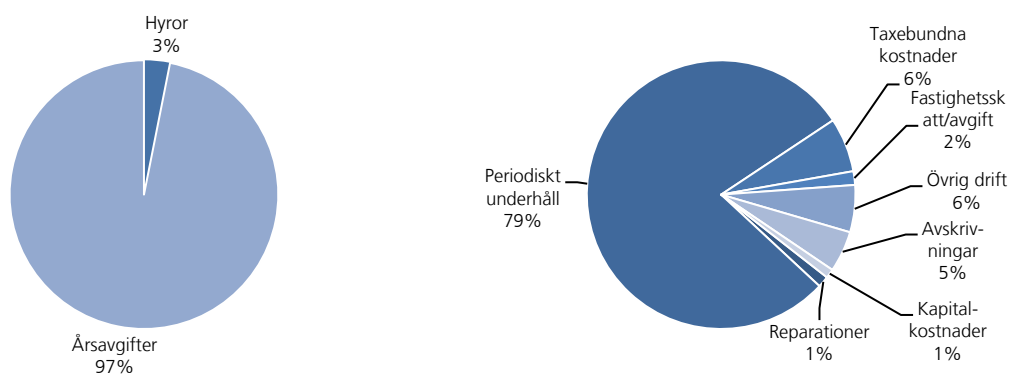
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>14 006 313</b>	<b>4 088 559</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 957 996	2 855 585
Finansiella intäkter	8 080	2 383
Minskning kortfristiga fordringar	0	206 664
Medlemsinsatser	3 150 000	13 318 363
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 440 550
	<b>6 116 076</b>	<b>18 823 545</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 628 256	8 573 290
Finansiella kostnader	156 482	132 501
Ökning av materiella anläggningstillgångar	144 985	0
Ökning av kortfristiga fordringar	72 977	0
Minskning av långfristiga skulder	2 700 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 817 389	0
	<b>18 520 089</b>	<b>8 905 791</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 602 300</b>	<b>14 006 313</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-12 404 013</b>	<b>9 917 754</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under juni avslutades arbetet med stambyte, helt finansierat av föreningens egna medel. I samband med stambytet renoverades badrummen i samtliga lägenheter. Under stambytet användes en av föreningens hyresrätter som lagerlokal varför hyresintäkter uteblev för denna. Arbetet med dräneringsskadan, på B-husets östsida, avslutades under mars.

I samband med åtgärdandet av dräneringsskadan upptäcktes ytterligare en mindre skada som kommer att åtgärdas. Förberedelser för detta arbete pågår. Hissen i A-huset har renoverats med utbyte av linor och drivhjul. En lyktstolpe har satts upp på gården som en trygghetsskapande åtgärd.

Under november upplät föreningen en lägenhet med bostadsrätt, lägenhetens boyta var 37 kvm. Upplåtelsen inbringade 3 150 tkr, vilket möjliggjorde att föreningens lån kunde amorteras med 2 500 tkr. Kostnader för mäklare, uppmätning, låsbyte och städning har kostnadsförts. Själva upplåtelsen bokfördes som medlemsinsats.

Bygglov har erhållits för att göra om en av föreningen ägd lokal till bostadslägenhet. Lägenhetens boyta kommer att bli cirka 33 kvm. Efter erhållet startbesked kommer upphandling av entreprenör samt inredning av denna att verkställas. Föreningen har för avsikt att upplåta lägenheten med bostadsrätt efter det att den iordningställs.

Vid bildandet av föreningen uppläts 16 lokaler samt A-husets råvind med bostadsrätt. En av dessa bostadsrätter omregistrerades till bostad föregående år. Bygglov för ändring till bostad har erhållits för sju (7) av de återstående bostadsrätterna, varav en till två lägenheter. Efter överklagande har byggloven nu vunnit laga kraft. Den pågående inredningen av dessa utförs av ägaren och beräknas vara avslutad under det kommande verksamhetsåret.

Råvinden i A-huset har under året, av ägaren till bostadsrätten, förberetts för anslutning av vatten och avlopp. Arbeta med att inreda råvinden har ännu inte påbörjats.

Under juni drabbades B-huset i fastigheten av en vattenskada. Skadorna på de delar som föreningen ansvarar för är åtgärdade och vårt försäkringsbolag har ersatt föreningen för dess kostnader.

Under verksamhetsåret sammanställde balkonggruppen ett förslag som presenterades till föreningens medlemmar. Efter smärre justeringar kunde detta godkännas vid föreningsstämman varefter handlingar för bygglovsansökan kunde förberedas.

Under oktober hölls en arbetsdag i föreningen varvid ett 30-tal medlemmar bidrog under fin gemenskap med gott arbete.

Den gemensamma föreningslokalen har varit flitigt bokad för fester och andra sammankomster. Den har utrustats med bäddsoffor och nya gardiner. Den kommer nu kunna bokas av medlemmar även för övernattningar. Vidare har den gemensamma terrassen utrustats med utegrill och krukväxter för att höja trivseln.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Medlemslokaler: 16 st  
Överlåtelser under året: 9 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	714	654
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	775	
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 291	4 969
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	150	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	33
Soliditet (%)	91	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11 534	-6 563
Nettoomsättning (tkr)	2 958	2 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 506 (3 398) m<sup>2</sup> bostäder och 522 (653) m<sup>2</sup> lokaler. Fördelningen av fastighetens ytor har förändrats vid årets fastighetstaxering och försvårar därmed jämförelsen av vissa nyckeltal mot tidigare år. Även genomfört stambyte påverkar kostnaderna för vissa poster som till exempel el.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	191 494 850	1 806 229	0	189 688 621
Upplåtelseavgifter	1 401 377	1 343 771	0	57 606
Fond för yttre underhåll	14 639 372	505 701	-6 494 522	20 628 193
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>207 535 599</b>	<b>3 655 701</b>	<b>-6 494 522</b>	<b>210 374 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-21 176 697	-505 701	-68 412	-20 602 584
Årets resultat	-11 533 773	-11 533 773	6 562 934	-6 562 934
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-32 710 470</b>	<b>-12 039 474</b>	<b>6 494 522</b>	<b>-27 165 518</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>174 825 129</b>	<b>-8 383 773</b>	<b>0</b>	<b>183 208 902</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-11 533 773
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 670 996
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-505 701
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-32 710 470</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

11 434 029
<b>-21 276 441</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 957 966	2 850 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30	5 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 957 996</b>	<b>2 855 585</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-13 153 778	-8 262 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 116	-208 995
Personalkostnader	Not 6	-129 362	-101 982
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-715 111	-715 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 343 367</b>	<b>-9 288 401</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-11 385 371</b>	<b>-6 432 816</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 080	2 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 482	-132 501
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 402</b>	<b>-130 118</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-11 533 773</b>	<b>-6 562 934</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-11 533 773</b>	<b>-6 562 934</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	190 803 865	191 518 976
Pågående byggnation	Not 9	145 360	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 949 225</b>	<b>191 518 976</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>190 949 225</b>	<b>191 518 976</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 944	5 456
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 218 602	13 998 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	103 408	54 332
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 328 954</b>	<b>14 057 979</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		406 111	8 122
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>406 111</b>	<b>8 122</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 735 065</b>	<b>14 066 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 684 290</b>	<b>205 585 077</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		192 896 227	189 746 227
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 639 372	20 628 193
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>207 535 599</b>	<b>210 374 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 176 697	-20 602 584
Årets resultat		-11 533 773	-6 562 934
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-32 710 470</b>	<b>-27 165 518</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>174 825 129</b>	<b>183 208 902</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 000 000	9 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>9 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 100 000	10 000 000
Leverantörsskulder		117 573	2 095 993
Skatteskulder		46 519	105 801
Övriga skulder		108 415	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	486 654	374 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 859 161</b>	<b>12 576 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 684 290</b>	<b>205 585 077</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	1 911 129	1 778 602
Årsavgifter - lokaler	934 590	828 050
Hyror bostäder	60 505	206 783
Hyresbortfall	-9 384	0
Hyror parkering	36 000	34 600
Hyror förråd	4 500	2 500
Överlåtelse/pantsättning	20 528	0
Öresutjämning	98	49
	<b>2 957 966</b>	<b>2 850 585</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga intäkter	30	5 000
	<b>30</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	99 236	127 645
	Fastighetskötsel beställning	8 283	28 912
	Fastighetskötsel gård beställning	12 638	884
	Snöröjning/sandning	24 188	83 885
	Städning entreprenad	52 920	97 683
	Städning enligt beställning	1 250	17 715
	Mattvätt/Hyrmattor	4 890	6 230
	Hissbesiktning	7 171	10 227
	Myndighetstillsyn	8 175	0
	Gemensamma utrymmen	0	301
	Sophantering	0	1 250
	Gård	34 071	31 949
	Serviceavtal	8 235	7 800
	Förbrukningsmateriel	5 263	3 630
		<b>266 320</b>	<b>418 111</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	2 032
	Tvättstuga	1 556	7 218
	Sophantering/återvinning	0	622
	Entré/trapphus	12 965	17 063
	Lås	16 191	24 464
	VVS	1 201	25 775
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 902
	Ventilation	3 151	4 464
	Elinstallationer	13 013	9 506
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	29 281
	Hiss	80 081	65 967
	Fasad	5 955	437
	Mark/gård/utemiljö	30 709	644
	Garage/parkering	0	8 125
	Skador/klotter/skadegörelse	5 584	9 276
		<b>170 406</b>	<b>212 776</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Stambyte	10 613 029	5 967 741
	Ventilation	0	58 791
	Hiss	0	37 500
	Mark/gård/utemiljö	835 210	430 490
		<b>11 448 239</b>	<b>6 494 522</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	207 245	140 657
	Värme	606 707	552 698
	Vatten	78 096	61 814
	Sophämtning/renhållning	54 904	69 042
	Grovsopor	0	22 513
		<b>946 952</b>	<b>846 724</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	59 621	57 797
	Kabel-TV	21 759	20 782
		<b>81 380</b>	<b>78 579</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>240 481</b>	<b>211 601</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>13 153 778</b>	<b>8 262 313</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	4 193	9 596
	Tele- och datakommunikation	471	448
	Juridiska åtgärder	25 094	3 438
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	57 823	0
	Föreningskostnader	3 419	2 194
	Styrelseomkostnader	570	6 950
	Fritids- och trivselkostnader	758	397
	Studieverksamhet	0	15 625
	Förvaltningsarvode	84 169	82 376
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 650
	Administration	42 691	11 244
	Korttidsinventarier	24 181	9 280
	Konsultarvode	101 746	56 797
		<b>345 116</b>	<b>208 995</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	100 300	77 600
	Sociala kostnader	29 062	24 382
		<b>129 362</b>	<b>101 982</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	715 111	715 111
		<b>715 111</b>	<b>715 111</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	192 234 087	192 234 087
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>192 234 087</b>	<b>192 234 087</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-715 111	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 111	-715 111
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 430 222</b>	<b>-715 111</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>190 803 865</b>	<b>191 518 976</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	120 723 007	120 723 007
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 967 000	51 093 000
	Taxeringsvärde mark	119 600 000	86 000 000
		<b>168 567 000</b>	<b>137 093 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	155 000 000	126 000 000
	Lokaler	13 567 000	11 093 000
		<b>168 567 000</b>	<b>137 093 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	145 360	0
		<b>145 360</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	22 065	0
	Klientmedel hos SBC	1 188 210	8 996 319
	Fordringar kreditfakturor	348	0
	Räntekonto hos SBC	7 979	5 001 872
		<b>1 218 602</b>	<b>13 998 191</b>



<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	103 408	54 332
		<b>103 408</b>	<b>54 332</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	20 628 193	20 225 609
	Reservering enligt stadgar	505 701	411 279
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-6 494 522	-8 695
	<b>Vid årets slut</b>	<b>14 639 372</b>	<b>20 628 193</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g	
	Handelsbanken	0,750 %	9 800 000	9 900 000	2025-12-01
	Handelsbanken	0,580 %	0	9 900 000	2022-12-02
	Handelsbanken	3,780 %	4 300 000	0	2024-12-01
	Handelsbanken	3,710 %	3 000 000	0	2023-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 100 000</b>	<b>19 800 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 100 000	-10 000 000	
			<b>14 000 000</b>	<b>9 800 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	48 300	77 600
	Sociala avgifter	14 000	24 382
	Ränta	29 560	0
	Avgifter och hyror	268 131	251 184
	Stambyte	0	21 215
	Städning entreprenad	8 820	0
	Snöröjning/sandning	6 063	0
	Entré/trapphus	7 155	0
	Hiss	73 375	0
	Balkonger	31 250	0
		<b>486 654</b>	<b>374 381</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under januari har utbyte inletts av styrenheterna till värmeslingor för stuprör och hängrännor.

Upphandling av entreprenör har påbörjats för iordningställande av föreningens lokal till bostad. Arbetet beräknas var slutfört under året.

Bostadsrätten för A-husets råvind har bytt ägare och inredning av råvinden beräknas ske under året.

Ansökan om bygglov för balkonger har inlämnats.

Ombyggnaden av sex bostadsrättslokaler till bostadslägenheter är nu i slutskedet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Jan Erik Olsson  
Ordförande

Christina von Knorring  
Ledamot

Lena Lindbäck  
Ledamot

Ragnhild Holmqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dykärret Större 7  
Org.nr. 769618-2901

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykärret Större 7 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dykärret Större 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

*Auktoriserad revisor*

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)