

2021

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2030.
- 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.

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

Per Olof Lingwall	Ordförande	
Ragnhild Holmqvist	Sekreterare	
Lena Lindbäck	Kassör	
Helene Casselbrant	Ledamot	
Åsa Gadestam	Ledamot	
Jens Rick	Ledamot	
Carin Elander	Ledamot	Avgått under året

Magdalena Risberg	Suppleant
Anna Ryd	Suppleant
Peter Skogsberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helene Casselbrant, Åsa Gadestam, Ragnhild Holmqvist, Lena Lindbäck, Per Olof Lingwall, Jens Rick, Magdalena Risberg, Anna Ryd och Peter Skogsberg.

Styrelsen har under året avhållit 28 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Nemo Ivarsson

Fanny Sturén

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Dykärret Större 7	2020	Stockholm

Föreningen äger tomten och har 5 parkeringsplatser.
Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

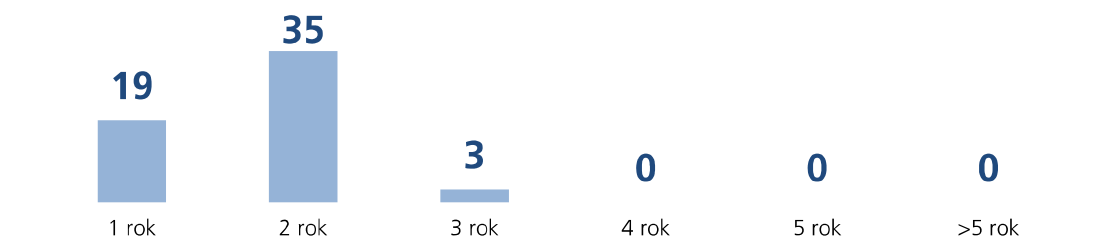
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 051 m², varav 3 398 m² utgör boyta och 653 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 17 lokaler med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt varav den ena är uthyrd.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Styrelserum

Bastu

Takterrass

Två tvättstugor

Cykel- och barnvagnsrum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat större underhåll	År	Kommentar
Reparation dräneringsskada	2021-2022	Pågående
Stambyte	2021-2022	Pågående
Utbyte frånluftsfläktar	2023	
Ommålning/renovering fönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning
Fastighetssnabben/SBC	Fastighetsförvaltning
Cityhiss	Förvaltning av hissar
Tele2	Internetdistribution
Stockholm Energi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten, avlopp och avfall
Ellevio	Elnät
GodEL/Mälarenergi	El
Projektledarhuset	Projektledare för stambyte och dräneringsskadan

Föreningens ekonomi

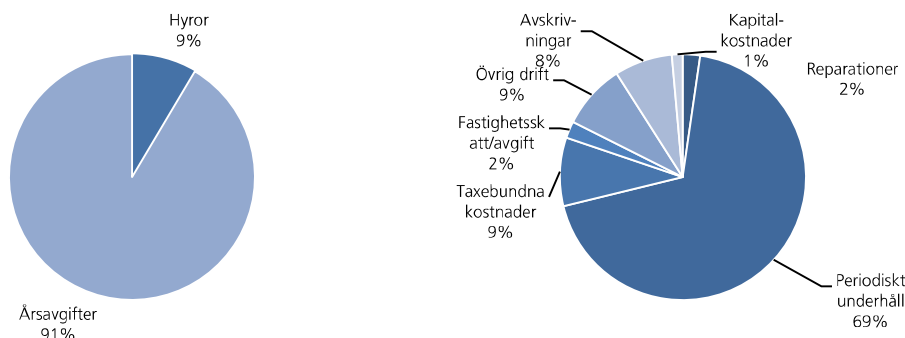
Under året har fem bostadslägenheter och en lokal upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % från 2022-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 088 559	826
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 855 585	214 194
Finansiella intäkter	2 383	0
Minskning kortfristiga fordringar	206 664	0
Medlemsinsatser	13 318 363	176 427 864
Ökning av långfristiga skulder	0	19 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 440 550	335 625
	18 823 545	196 777 683
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 573 290	157 905
Finansiella kostnader	132 501	31 506
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	192 234 087
Ökning av kortfristiga fordringar	0	266 452
Minskning av långfristiga skulder	200 000	0
	8 905 791	192 689 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 006 313	4 088 559
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	9 917 754	4 087 733

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020-12-01 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten.

Då föreningen är ny fastighetsägare har det funnits en mängd frågor att ta tag i:

- Ytterligare 5 lägenheter och 1 lokal har upplåtits med bostadsrätt. 2 hyreslägenheter finns kvar
- Förberedelser för stambytet (framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och utvärdering av inkomna anbud, kontraktstecknande)
- Uppstart av stambytet (etablering av entreprenör, information till medlemmar), styrelsens arbete tillsammans med upphandlad projektledare följa upp entreprenaden. Arbetena beräknas vara avslutade i juni 2022.
- Upphandling av entreprenör för åtgärdande av den fuktskada som var känd vid köpet av fastigheten. Styrelsen har också haft omfattande kontakter med Trafikverket till följd av de särskilda krav som finns i servituten till följd av flera järnvägstunnlar löper under fastigheten (dels den gamla järnvägen, dels den nyanlagda Citybanan). Arbetet har påbörjats under hösten.
- Flera lägenheter har byggts om eller planeras att byggas om. Många av dessa ombyggnader är relativt omfattande och kräver därför styrelsens tillstånd. Styrelsen har därför ägnat en stor del av arbetet åt granskningar av ansökningar för ombyggnader.
- Föreningen förvärvade fastigheten i december 2020 och också då i formell mening blev fastighetsinnehavare. Det gångna året har därför präglats av att få igång administrativa rutiner, (t ex hantering av ombyggnationer, andrahandsupplåtelser, upphandling av fastighetsskötsel)
- Inom föreningen finns flera arbetsgrupper som t ex trädgårdsgruppen, terrassgruppen och balkonggruppen.
- För att öka den externa informationen har styrelsen upprättat en extern hemsida och en Facebook-grupp finns för intern information.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Medlemslokaler: 17 st
Överlåtelse under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st
Upplåtelse under året 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 76
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 969
Elkostnad/m ² totalyta	35
Värmekostnad/m ² totalyta	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33
Soliditet (%)	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 563
Nettoomsättning (tkr)	2 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 398 m² bostäder och 653 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	189 688 621	13 260 757	0	176 427 864
Upplåtelseavgifter	57 606	57 606	0	0
Fond för yttre underhåll	20 628 193	411 279	-8 695	20 225 609
S:a bundet eget kapital	210 374 420	13 729 642	-8 695	196 653 473
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-20 602 584	-411 279	33 478	-20 224 783
Årets resultat	-6 562 934	-6 562 934	-24 783	24 783
S:a ansamlad förlust	-27 165 518	-6 974 213	8 695	-20 200 000
S:a eget kapital	183 208 902	6 755 429	0	176 453 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 562 934
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 191 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-411 279</u>
summa balanserat resultat	-27 165 518

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>6 494 522</u>
att i ny räkning överförs	-20 670 996

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 850 585	214 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 000	0
Summa rörelseintäkter		2 855 585	214 194
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 262 313	-136 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 995	-21 679
Personalkostnader	Not 6	-101 982	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-715 111	0
Summa rörelsekostnader		-9 288 401	-157 905
RÖRELSERESULTAT		-6 432 816	56 289
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 383	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 501	-31 506
Summa finansiella poster		-130 118	-31 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 562 934	24 783
ÅRETS RESULTAT		-6 562 934	24 783

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	191 518 976	192 234 087
Summa materiella anläggningstillgångar		191 518 976	192 234 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 518 976	192 234 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 456	213 594
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	13 998 191	310 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	54 332	52 858
Summa kortfristiga fordringar		14 057 979	576 452
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 122	3 778 559
Summa kassa och bank		8 122	3 778 559
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 066 101	4 355 011
SUMMA TILLGÅNGAR		205 585 077	196 589 098

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 746 227	176 427 864
Fond för yttre underhåll	Not 11	20 628 193	20 225 609
Summa bundet eget kapital		210 374 420	196 653 473
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 602 584	-20 224 783
Årets resultat		-6 562 934	24 783
Summa ansamlad förlust		-27 165 518	-20 200 000
SUMMA EGET KAPITAL		183 208 902	176 453 473
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 800 000	19 800 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	19 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 000 000	200 000
Leverantörsskulder		2 095 993	24 885
Skatteskulder		105 801	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	374 381	110 740
Summa kortfristiga skulder		12 576 175	335 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 585 077	196 589 098

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.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 778 602	120 303
Årsavgifter - lokaler	828 050	42 345
Hyror bostäder	206 783	40 630
Hyror lokaler	0	10 919
Hyror parkering	34 600	0
Hyror förråd	2 500	0
Öresutjämning	49	-4
	2 850 585	214 194

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	5 000	0
	5 000	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	127 645	0
	Fastighetskötsel beställning	28 912	2 721
	Fastighetskötsel gård beställning	884	0
	Snöröjning/sandning	83 885	0
	Städning entreprenad	97 683	0
	Städning enligt beställning	17 715	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 230	0
	Hissbesiktning	10 227	0
	Gemensamma utrymmen	301	0
	Soppantering	1 250	0
	Gård	31 949	0
	Serviceavtal	7 800	0
	Förbrukningsmateriel	3 630	0
		418 111	2 721
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 032	0
	Tvättstuga	7 218	0
	Soppantering/återvinning	622	0
	Entré/trapphus	17 063	0
	Lås	24 464	0
	VVS	25 775	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 902	0
	Ventilation	4 464	0
	Elinstallationer	9 506	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 281	0
	Hiss	65 967	1 199
	Fasad	437	0
	Mark/gård/utemiljö	644	0
	Garage/parkering	8 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 276	0
		212 776	1 199
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	5 967 741	8 695
	Ventilation	58 791	0
	Hiss	37 500	0
	Mark/gård/utemiljö	430 490	0
		6 494 522	8 695
	Taxebundna kostnader		
	El	140 657	9 843
	Värme	552 698	76 100
	Vatten	61 814	5 282
	Sophämtning/renhållning	69 042	5 674
	Grovsopor	22 513	0
		846 724	96 899
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 797	4 805
	Kabel-TV	20 782	0
	Bredband	0	6 673
		78 579	11 478
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	211 601	15 234
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 262 313	136 226

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	9 596	2 450
	Tele- och datakommunikation	448	0
	Juridiska åtgärder	3 438	6 875
	Föreningskostnader	2 194	0
	Styrelseomkostnader	6 950	0
	Fritids- och trivselkostnader	397	0
	Studieverksamhet	15 625	0
	Förvaltningsarvode	82 376	6 865
	Förvaltningsarvoden övriga	10 650	0
	Administration	11 244	4 769
	Korttidsinventarier	9 280	0
	Konsultarvode	56 797	0
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	720
		208 995	21 679

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	77 600	0
	Sociala kostnader	24 382	0
		101 982	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	715 111	0
		715 111	0

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	192 234 087	0
	Nyanskaffningar	0	192 234 087
	Utgående anskaffningsvärde	192 234 087	192 234 087
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 111	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-715 111	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	191 518 976	192 234 087
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	120 723 007	120 723 007
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 093 000	51 093 000
	Taxeringsvärde mark	86 000 000	86 000 000
		137 093 000	137 093 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	126 000 000	126 000 000
	Lokaler	11 093 000	11 093 000
		137 093 000	137 093 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Klientmedel hos SBC	8 996 319	310 000
	Räntekonto hos SBC	5 001 872	0
		13 998 191	310 000
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	54 332	52 858
		54 332	52 858
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	20 225 609	20 200 000
	Reservering enligt stadgar	411 279	25 609
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-8 695	0
	Vid årets slut	20 628 193	20 225 609

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,750 %	9 900 000	10 000 000	2025-12-01
	Handelsbanken	0,580 %	9 900 000	10 000 000	2022-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		19 800 000	20 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000 000	-200 000	
			9 800 000	19 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 800 000 kr. (200 000 * 5 år)

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ei	0	9 843
	Värme	0	76 100
	Vatten	0	5 282
	Sophämtning	0	5 674
	Arvoden	77 600	0
	Sociala avgifter	24 382	0
	Ränta	0	9 606
	Avgifter och hyror	251 184	1 514
	Fastighetskötsel	0	2 721
	Stambyte	21 215	0
		374 381	110 740

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rävinden uppläts i samband med bildandet med bostadsrätt. Bygglov har sökts av bostadsrättsägaren och beviljats för inredning av vinden. En lägenhet på 128 kvm kommer att skapas.

Sju bostadsrätter som varit lokaler har fått bygglov beviljat för att användas som bostad. Dessa ligger på entréplanet i B-huset.

Arbetet med dräneringsskadan har avslutats under mars 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Per Olof Lingwall
Ordförande

Ragnhild Holmqvist
Sekreterare

Lena Lindbäck
Kassör

Helene Casselbrant
Ledamot

Åsa Gadestam
Ledamot

Jens Rick
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dykärret Större 7
Org.nr.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykärret Större 7 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2020 har därmed inte utförts.

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 avveckla 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 revisionssed 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 2021 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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