



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Dagtraktamentet Nr 3 & 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2034.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31 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

Lars Holmqvist	Ordförande
Kenneth From	Ledamot
Kristina Lundqvist	Ledamot

Sara Nödtveidt	Suppleant
Andreas Westling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Per-Erik Westerberg	
Andreas Westling	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DAGTRAKTAMENTET 3	1980	Stockholm
DAGTRAKTAMENTET 4	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med gaspanna som spets.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

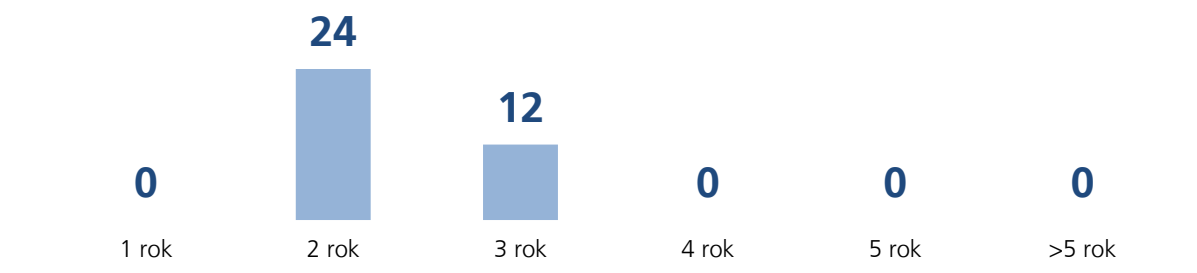
Fastigheternas värdeår är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 310 m², varav 2 238 m² utgör lägenhetsyta och 72 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av samlingslokal	2018	AlfaBygg AB
OVK-åtgärder	2018	Flexibel Luftbehandling AB
Påfyllning grus, grusade ytor	2018	Normalt underhåll
Stambyte samlingsledning källare Dag 3&4	2017	Uttrans rörteknik AB
OVK-Besiktning	2016 - 2018	Reventor Sverige AB
Ventilationsrengöring i hus Dag 3&4	2016	Vent-Rent AB
Spolning av stammar	2015	Interspol Systems AB
Markutjämning på gården mellan husen	2015	Danderydsmarkentreprenad AB
Sopsorteringskärl monterade	2014	
Utbyte av tvättmaskin och tumlare	2014 - 2016	
Bullerreducerande glasåtgärder	2013	Boklimat AB
Målning av fönster	2011	Måleriteknik AB
Byte av termostatventiler i hus Dag 3 och justering av värmesystem i bägge husen	2010	VVS-Kontroll AB
Bergvärmeinstallation	2009	Climapac
Energideklaration	2008	
Tilläggsisolering av vindsbjälklag	2007	Sprutab
Bredbandsinstallation	2004	Bredbandsbolaget
Elstambyte	2001	
Rörstambyte	2001	
Omputsning av fasad	1996	
Omläggning av tak	1994	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2020	2020
Tak komplettering-plåt	2020	Normalt underhåll
Renovering trapphus	2022	2022
Målning fönster Spv 9-13	2022	2022
Målning fönster Fsv 3-7	2022	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Fiber till fastigheterna
Teknisk förvaltning	Alfabygg AB
Lägenhetsförtäckning och Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjurskontroll	If/Anticimex
Bergvärmeinstallation	Climapac
Internetleverantör	Comhem
Snöröjning	Gröna Gatan Trädgård

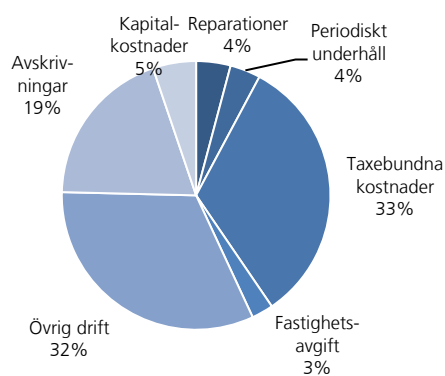
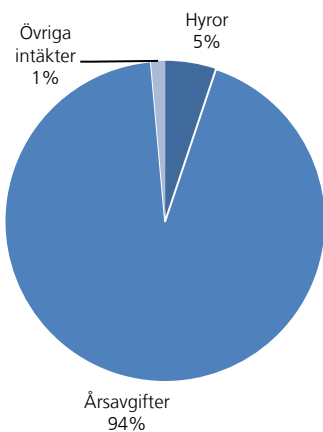
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 4,90 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 656 906	2 773 804
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 712 457	1 655 226
Finansiella intäkter	32	27
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 738
Ökning av kortfristiga skulder	227 631	0
	1 940 120	1 665 991
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 471 849	1 584 930
Finansiella kostnader	100 795	102 461
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-372 818
Ökning av kortfristiga fordringar	613	0
Minskning av långfristiga skulder	189 900	189 900
Minskning av kortfristiga skulder	0	278 416
	1 763 157	1 782 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 833 869	2 656 906
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	176 963	-116 898

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatta åtgärder för Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) utförda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	699	694	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 304	3 389	3 473	2 586
Elkostnad/m ² totalyta	101	96	96	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	44	40	35
Soliditet (%)	52	53	53	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-239	-431	-6	-185
Nettoomsättning (tkr)	1 688	1 655	1 644	1 643

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 238 m² bostäder och 72 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	942 654	0	0	942 654
Uppskrivningsfond	5 442 700	0	0	5 442 700
Upplåtelseavgifter	4 053 754	0	0	4 053 754
Fond för yttre underhåll	408 831	136 254	0	272 577
S:a bundet eget kapital	10 847 939	136 254	0	10 711 685
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 824 406	-136 254	-430 580	-1 257 572
Årets resultat	-238 649	-238 649	430 580	-430 581
S:a ansamlad förlust	-2 063 055	-374 903	0	-1 688 152
S:a eget kapital	8 784 884	-238 649	0	9 023 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-238 649
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 688 153
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 254
summa balanserat resultat	-2 063 056

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 063 056
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 688 214	1 655 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 243	0
Summa rörelseintäkter		1 712 457	1 655 226
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 045 178	-1 387 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 407	-150 025
Personalkostnader	Not 6	-51 263	-47 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 494	-398 443
Summa rörelsekostnader		-1 850 343	-1 983 373
RÖRELSERESULTAT		-137 886	-328 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 795	-102 461
Summa finansiella poster		-100 763	-102 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-238 649	-430 581
ÅRETS RESULTAT		-238 649	-430 581

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 945 377	14 310 369
Inventarier	Not 9	3 875	17 377
Summa materiella anläggningstillgångar		13 949 252	14 327 747
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 952 052	14 330 547
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 861 958	2 686 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 775	56 452
Summa kortfristiga fordringar		2 920 733	2 743 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 920 733	2 743 157
SUMMA TILLGÅNGAR		16 872 785	17 073 703

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 996 408	4 996 408
Uppskrivningsfond		5 442 700	5 442 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	408 831	272 577
Summa bundet eget kapital		10 847 939	10 711 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 824 406	-1 257 572
Årets resultat		-238 649	-430 581
Summa fritt eget kapital		-2 063 055	-1 688 152
SUMMA EGET KAPITAL		8 784 884	9 023 532
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 393 650	2 767 200
Summa långfristiga skulder		7 393 650	2 767 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	4 816 350
Leverantörsskulder		203 775	222 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	490 477	243 950
Summa kortfristiga skulder		694 252	5 282 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 872 785	17 073 703

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar eller bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och 2017-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	29 år	29 år
Stomkomplettering förening K3	Fullt avskriven	20 år, 10 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	20 år	20 år
Inventarier	10 år, 5 år	10 år, 5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 600 332	1 565 376
Hyror parkering	40 950	42 900
Hyror garage	46 440	46 440
Hyror förråd	480	480
Öresutjämning	12	30
	1 688 214	1 655 226

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	24 243	0
		24 243	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 056	31 785
	Fastighetsskötsel beställning	1 044	1 575
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 588	3 875
	Snöröjning/sandning	4 406	13 988
	Städning entreprenad	40 118	39 045
	Myndighetstillsyn	24 630	2 260
	Gård	0	99
	Förbrukningsmateriel	0	7 458
	Fordon	0	1 129
		112 841	101 214
	Reparationer		
	Lokaler	0	50 000
	Gemensamma utrymmen	12 313	0
	Tvättstuga	0	11 064
	VVS	17 650	0
	Värmeanläggning/undercentral	20 081	12 499
	Ventilation	25 634	13 465
	Elinstallationer	0	4 930
	Fönster	4 831	0
		80 509	91 958
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	71 003	448 854
		71 003	448 854
	Taxebundna kostnader		
	El	232 960	221 211
	Gas	237 096	219 978
	Vatten	75 580	74 368
	Sophämtning/renhållning	91 298	84 600
	Grovsopor	0	6 875
		636 934	607 032
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 840	82 312
	Kabel-TV	6 300	6 182
		92 140	88 494
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 752	50 042
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 045 178	1 387 594

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	1 532
	Tele- och datakommunikation	973	479
	Juridiska åtgärder	237 416	13 772
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 500	38 750
	Föreningskostnader	2 256	1 413
	Förvaltningsarvode	77 390	75 032
	Administration	1 213	1 991
	Korttidsinventarier	6 795	0
	Konsultarvode	3 231	5 375
	Föreningsavgifter	6 684	6 601
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		375 407	150 025
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 000	36 000
	Sociala kostnader	12 263	11 311
		51 263	47 311
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	108 792	108 792
	Stomkomplettering förening K3	0	19 428
	Stamledning VA K3	171 445	171 445
	Värmesystem K3	84 756	84 754
	Inventarier	13 502	14 025
		378 494	398 443

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 244 666	12 708 834
	Nyanskaffningar	0	2 535 833
	Utgående anskaffningsvärde	15 244 666	15 244 666
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 442 700	5 442 700
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 442 700	5 442 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 376 997	-5 992 579
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 992	-384 418
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 741 989	-6 376 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 945 377	14 310 369
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 018 000	17 191 000
	Taxeringsvärde mark	23 400 000	11 600 000
		45 418 000	28 791 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	28 600 000
	Lokaler	218 000	191 000
		45 418 000	28 791 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	216 093	216 093
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	216 093	216 093
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-198 715	-184 691
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 502	-14 025
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-212 217	-198 716
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 875	17 377
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		2 841	2 841
	Skattefordran		25 248	26 958
	Klientmedel hos SBC		2 833 869	2 656 906
			2 861 958	2 686 705
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		58 775	56 452
			58 775	56 452
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		272 577	186 204
	Reservering enligt stadgar		136 254	86 373
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		408 831	272 577
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SEB	0,950 %	328 000	336 000	2022-12-28
SEB	1,090 %	166 000	170 000	2022-04-28
SEB	1,510 %	720 000	740 000	2021-12-28
SEB	1,810 %	1 972 400	2 027 200	2023-12-28
SEB	1,090 %	2 160 000	2 220 000	2022-04-28
SEB	0,920 %	2 047 250	2 090 350	2023-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	7 393 650	7 583 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-4 816 350	
		7 393 650	2 767 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 444 150 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 918 000	7 918 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	20 887	30 719
	Vatten	12 628	0
	Sophämtning	17 335	0
	Arvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	11 311	11 300
	Ränta	1 432	1 682
	Avgifter och hyror	137 544	134 039
	Gasfaktura	0	30 210
	Juridiskt arvode	12 431	0
	Förlikningskostnad	200 000	0
	Gas	40 909	0
		490 477	243 950

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

På sikt planeras renovering av trapphus. Fönstermålning skjuts på för att utvärdera eventuellt byte av fönster.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 11 / 4 - 2020



Lars Holmqvist
Ordförande



Kenneth From
Ledamot



Kristina Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Torbjörn Larsson
KPMG AB
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Dagtraktamentet Nr 3 & 4, org. nr 716417-4182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dagtraktamentet Nr 3 & 4 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Dagtraktamentet Nr 3 & 4 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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 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 jag 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 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.

Solna den 29 april 2020



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 600 000	1 600 332	1 600 332
Hyror parkering	39 000	40 950	42 000
Hyror garage	46 000	46 440	46 000
Hyror förråd	0	480	0
Öresutjämning	0	12	0
Försäkringsersättning	0	24 243	0
	1 685 000	1 712 457	1 688 332
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-34 000	-35 056	-17 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-1 044	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-7 588	-9 000
Snöröjning/sandning	-22 000	-4 406	-22 000
Städning entreprenad	-41 000	-40 118	-41 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-24 630	0
Gård	-1 000	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	0	-3 000
	-112 000	-112 841	-109 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-111 000	0	-123 000
Gemensamma utrymmen	0	-12 313	0
VVS	0	-17 650	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 081	0
Ventilation	0	-25 634	0
Fönster	0	-4 831	0
	-111 000	-80 509	-123 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-71 003	0
	0	-71 003	0
Taxebundna kostnader			
El	-231 000	-232 960	-230 000
Gas	-229 000	-237 096	-227 000
Vatten	-75 000	-75 580	-73 000
Sophämtning/renhållning	-89 000	-91 298	-85 000
Grovsopor	-8 000	0	0
	-632 000	-636 934	-615 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-85 840	-82 700
Kabel-TV	-7 000	-6 300	-7 000
	-93 000	-92 140	-89 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-51 752	-51 000
	-51 000	-51 752	-51 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-919	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-973	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-237 416	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-41 000	-32 500	-38 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 256	-2 000
Förvaltningsarvode	-79 000	-77 390	-76 000
Administration	-6 000	-1 213	-6 000
Korttidsinventarier	0	-6 795	0
Konsultarvode	0	-3 231	0
Föreningsavgifter	-7 000	-6 684	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 180	-6 000
	-144 000	-375 407	-139 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-39 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-12 263	-12 000
	-48 000	-51 263	-48 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-109 000	-108 792	-109 000
Stamledning VA K3	-172 000	-171 445	-121 000
Värmesystem K3	-85 000	-84 756	-85 000
Inventarier	-15 000	-13 502	-15 000
	-381 000	-378 494	-330 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 572 000	-1 850 343	-1 504 700
RÖRELSERESULTAT	113 000	-137 886	183 632
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-105 000	-100 795	-105 000
	-105 000	-100 763	-105 000
RESULTAT	8 000	-238 649	78 632

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 omsättningstillgångar (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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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