

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Dykarret 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.*

## 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 boendenytt.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 tillträdde fastigheten 2020-12-04.

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

### Styrelsen

Tobias Ljungkvist	Ordförande
Åsa Gadestam	Vice ordförande
Carin Elander	Sekreterare
Lena Lindbäck	Kassör
Helene Casselbrant	Ledamot
Per Olof Lingwall	Ledamot
Linus Nordling	Ledamot

Birta Dagsdottir	Suppleant
Peter Insulander	Suppleant
Per-Ove Johansson	Suppleant

Avgått under året.

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

Helene Casselbrant, Carin Elander, Åsa Gadestam, Lena Lindbäck, Per Olof Lingwall, Tobias Ljungkvist och Linus Nordling.

Styrelsen har under året avhållit 30 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Britt-Marie Tegenborg Åhlén	Ordinarie Extern
-----------------------------	------------------

### Valberedning

Ragnhild Holmqvist	Sammanställande
Fanny Sturén	
Per-Ove Johansson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-28. Extra stämma med anledning av att anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-11. Extra stämma med anledning av att anta nya stadgar och köpstämman.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Dykärret Större 7	2020	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg tecknades av föreningen 4 december 2020 till 28 februari 2021. Därefter ska den enskilde medlemmen teckna egen försäkring.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen äger tomten och har 5 parkeringsplatser.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

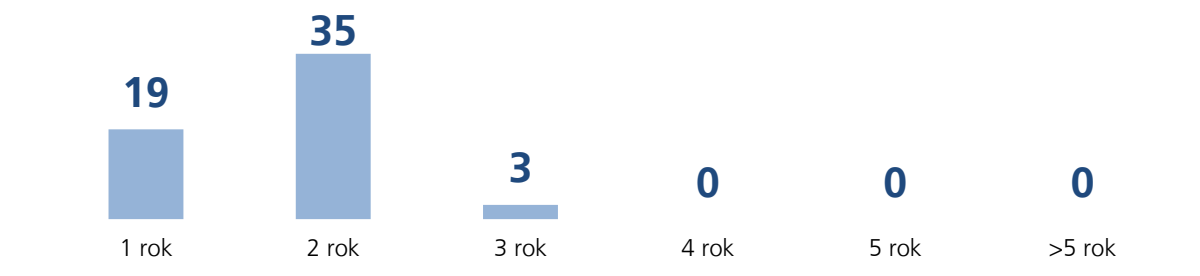
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 051 m<sup>2</sup>, varav 3 398 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 653 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter och 16 lokaler med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	50 m <sup>2</sup>	20210131

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Styrelserum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetssnabben
Förvaltning av hissar	Cityhiss
Internetdistribution	Com Hem
Fjärrvärme	Stockholm Energi
Vatten, avlopp och avfall	Stockholm Vatten
Elnät	Ellevio
El	GodEl
Projekt/byggledare för stambyte	Projektledarhuset

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>826</b>	<b>1476</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	214 194	350
Medlemsinsatser	176 427 864	0
Ökning av långfristiga skulder	19 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	335 625	0
	<b>196 777 683</b>	<b>350</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	157 905	1 000
Finansiella kostnader	31 506	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	192 234 087	0
Ökning av kortfristiga fordringar	266 452	0
	<b>192 689 950</b>	<b>1 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 088 559</b>	<b>826</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 087 733</b>	<b>-650</b>

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

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.

Eftersom föreningen är ombildad i december 2020 har föreningen betalt sin del av året i samband med ombildningen. Därav en lägre fastighetsavgift detta år.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Först en kort historik

Då inlandsisen började dra sig tillbaka för 10 000 år sedan, trädde söders höjder fram som ett skärgårdslandskap. Med tiden växte öarna ihop men Fatburen, insjön vid nuvarande Medborgarplatsen och som var en rest av en gammal havsvik, fanns kvar ända in på 1800-talet. 1860 drogs järnvägen in i staden till Södra Station sedan sjön fyllts igen. Kvartersnamnet Dykärret är belagt sedan 1647 och minner om Fatbursjön som låg alldeles intill och den kärriga terrängen kring den. Dykärret Större 7 bebyggdes 1932 med ett bostadshus i rött tegel. Arkitekt var J Östlin som ritat ca 30 byggnader i Stockholm och som gärna använde tegel som fasadmateriäl. År 1988 genomförde byggnadsfirma Olov Lindgren AB en genomgripande ombyggnad och upprustning av huset.

Föreningen bildades år 2008 och registrerade intresseanmälan för rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt hos Lantmäteriet och erhöi då ett s k hembud. Fastigheten ägdes då av Byggnadsfirma Olov Lindgren AB. De sålde sedan fastigheten 2009 till Trafikverket (Trafikverket), vårt hembud gällde inte då p g a att staten hade förköpsrätt. Anledningen till köpet var att en ny järnvägstunnel skulle byggas under fastigheten. När sedan Trafikverket skulle sälja fastigheten, när bygget var avslutat, fick vi p g a vår hembud erbjudande om att köpa fastigheten. Det blev många turer runt köpet men under 2020 kunde det genomföras.

### Förvärvet

Under verksamhetsåret 2020 pågick ett intensivt arbete med att förbereda fastighetsförvärvet, säkra finansiering samt genomföra ombildningsprocessen. Arbetet drevs av föreningens ombildningskonsult Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB, tillsammans med styrelsen. Inledningsvis under året skedde förberedande dialog med dåvarande ägare Trafikverket angående deras plan för hembudet. Trafikverket lät genomföra en värdering av fastigheten med hjälp av Svefa samt en statusbesiktning av fastigheten med hjälp av Sweco. Styrelsen förde dialog både med Trafikverket, Sweco och Svefa om deras slutsatser och dess innebörd för föreningen och fastigheten på kort och lång sikt.

Den mest betydande frågeställningen hade att göra med fastighetens många tomställda lokaler. Efter att Trafikverket meddelat att en delning av fastigheten, där merparten av lokalerna skulle kunnat separeras ifrån bostäderna, inte var aktuell, så beslutade styrelsen att försöka sälja de tomställda lokalerna via förhandsavtal.

### Försäljning av fastighetens tomställda ytor

Styrelsen gick via Håkan Söderqvist ut med ett prospekt på de tomställda lokalerna, tomma bostadslägenheter, gemensamhetslokalen i B-huset samt råvinden i A-huset.

Utav de anbud som inkom gick föreningen vidare i dialog med två anbudsgivare och valde efter utvärdering Gillöga AB som köpare. Förvärvet genomfördes senare av Gillöga ABs två helägda dotterbolag Alpskär och Bollskär. Förhandsavtalet innebar att Alpskär och Bollskär på förhand och förutsatt att föreningen kunde tillträda fastigheten, köpte de 12 tomma bostadslägenheterna, de 14 bostadsrättslokalerna på plan 1 och 2 i B-huset, den tomställda lokalen i B-husets suterrängplan, en större lokal i A-huset källare (dåvarande cykelrum) samt A-husets råvind. Även gemensamhetslokalen och större delen av terrassen ingick inledningsvis i köpet men styrelsen valde senare under hösten att exkludera detta, då det stod klart att finansieringen skulle gå ihop ändå.

### Förhandling om köpeskillingen

Trafikverket erbjöd föreningen att köpa fastigheten till en köpeskillning på 200 mkr. Detta var i nivå med, och motiverades av, den värdering som Svefa genomfört. Styrelsen svarade med motbudet 190 mkr och motiverade detta med att marknadsläget ändrats sedan värderingen. Pandemin har just tagit fart, börserna sjönk kraftigt och det allmänna ekonomiska läget var oroligt. Styrelsen hänvisade även till en nyligen rapporterad och ej fullt ut bedömd fuktskada i B-husets grund. Trafikverket accepterade budet på 190 mkr.

När Trafikverket senare utrett fuktskadan och konstaterat åtgärdsomfattningen så sänktes köpeskillingen till 187 mkr, eftersom åtgärderna fullt ut skulle komma att behöva hanteras av föreningen.

### Ombildningsprocessen

Föreningen lät i april/maj 2020 utföra en statusbesiktning av fastigheten med hjälp av Hillar Truuberg, Projektledarhuset. I besiktningsrapporten kostnadsbedömdes åtgärderna och den ackumulerade summan upptogs i underhållsfonden i föreningens Ekonomiska plan.

Föreningens medlemmar mottog fortlöpande information om ombildningsprocessen via utdelade nyhetsbrev (totalt 16 st under 2020) samt vid informationsmöte den 15/6 och 7/9. Vid föreningens köpestämma den 28/9 röstade medlemmarna, efter att ha tagit del av föreningens ekonomiska plan och uppdaterade stadgar, för att köpet skulle genomföras.

Föreningen gick ut med en förfrågan om lån till alla de större affärsbankerna och valde erbjudandet ifrån Handelsbanken Götgatsbacken. Under oktober och november genomförde respektive medlem en överenskommelse med vald långgivare och inför tillträdet kunde styrelsen konstatera att tillräckligt många medlemmar kunnat säkerställa sin finansiering. Tillträdet var preliminärt satt till 1/12, men flyttades fram till 4/12 för att Handelsbanken begärde in kompletterande information. Den 4/12 blev således föreningen ägare till fastigheten.

### Fastighetsförvaltning och avtal

Under november-december skickade styrelsen ut förfrågningar om offerter samt genomförde utvärderingar för flertalet drifts- och förvaltningsfunktioner. Avtal tecknades.

### Renoveringar

Förberedande arbete genomfördes för stambyte och för fuktskadan i B-husets grund. I december undersöktes fuktskadan i B-huset. Provtagning gjordes av avloppsstammar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Medlemslokaler: 16 st  
Upplåtelser under året: 66 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0  
Tillkommande medlemmar: 52  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## 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	176 427 864	176 427 864	0	0
Fond för yttre underhåll	20 225 609	20 225 609	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>196 653 473</b>	<b>196 653 473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-20 224 783	-20 225 609	-650	1 476
Årets resultat	24 783	24 783	650	-650
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-20 200 000</b>	<b>-20 200 826</b>	<b>0</b>	<b>826</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>176 453 473</b>	<b>176 452 647</b>	<b>0</b>	<b>826</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	24 783
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	826
reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan vid ombildning	-20 200 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 609
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-20 200 000</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	8 695
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-20 191 305</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	214 194	350
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>214 194</b>	<b>350</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-136 226	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 679	-1 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-157 905</b>	<b>-1 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>56 289</b>	<b>-650</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 506	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 506</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>24 783</b>	<b>-650</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>24 783</b>	<b>-650</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 6,11	192 234 087	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>192 234 087</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>192 234 087</b>	<b>0</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	213 594	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	310 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 8	52 858	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>576 452</b>	<b>0</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 778 559	826
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 778 559</b>	<b>826</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 355 011</b>	<b>826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>196 589 098</b>	<b>826</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		176 427 864	0
Fond för yttre underhåll	Not 9	20 225 609	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>196 653 473</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-20 224 783	1 476
Årets resultat		24 783	-650
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 200 000</b>	<b>826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>176 453 473</b>	<b>826</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	19 800 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 800 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	200 000	0
Leverantörsskulder		24 885	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	110 740	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>335 625</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 589 098</b>	<b>826</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>
Byggnad	100 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	120 303	350
Årsavgifter - lokaler	42 345	0
Hyror bostäder	40 630	0
Hyror lokaler	10 919	0
Öresutjämning	-4	0
	<b>214 194</b>	<b>350</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	2 721	0
		<b>2 721</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hiss	1 199	0
		<b>1 199</b>	<b>0</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Stambyte	8 695	0
		<b>8 695</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	9 843	0
	Värme	76 100	0
	Vatten	5 282	0
	Sophämtning/renhållning	5 674	0
		<b>96 899</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	4 805	0
	Bredband	6 673	0
		<b>11 478</b>	<b>0</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>15 234</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>136 226</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 450	0
	Juridiska åtgärder	6 875	0
	Förvaltningsarvode	6 865	0
	Administration	4 769	1 000
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	720	0
		<b>21 679</b>	<b>1 000</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Nyanskaffningar	192 234 087	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>192 234 087</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>192 234 087</b>	<b>0</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	120 723 007	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	51 093 000	0
	Taxeringsvärde mark	86 000 000	0
		<b>137 093 000</b>	<b>0</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	126 000 000	0
	Lokaler	11 093 000	0
		<b>137 093 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	310 000	0
		<b>310 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	52 858	0
		<b>52 858</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt ekonomisk plan vid ombildning	20 200 000	0
	Reservering enligt stadgar	25 609	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>20 225 609</b>	<b>0</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,750 %	10 000 000	0	2025-12-01
Handelsbanken	0,580 %	10 000 000	0	2025-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	0	
		<b>19 800 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 000 000 kr.

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	32 000 000	0

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	9 843	0
Värme	76 100	0
Vatten	5 282	0
Sophämtning	5 674	0
Ränta	9 606	0
Avgifter och hyror	1 514	0
Fastighetsskötsel	2 721	0
	<b>110 740</b>	<b>0</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första kvartalet 2021 har ytterligare två bostadslägenheter och en lokal upplåtits med bostadsrätt.

Samtliga bostadsrätter avseende bostäder som var tomställda vid övertagandet har överlåtits under 2021.

Arbetet med förfrågningsunderlag och offerinhämtning har fortsatt under början av 2021 för att åtgärda dräneringsskadan och genomföra stambyte. Informationsmöte angående stambytet hölls med de boende den 22/2. Under första kvartalet 2021 har anbudsintjudan gått ut för båda projekten. Under april tecknades avtal avseende dräneringsskadan.

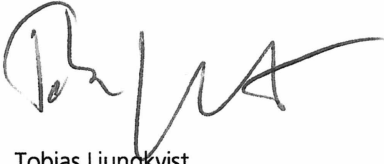


---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 2/5 2021



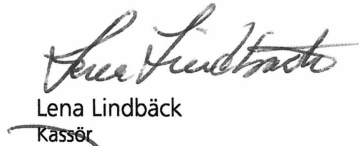
Tobias Ljungkvist  
Ordförande



Åsa Gadestam  
Vice ordförande



Carin Elander  
Sekreterare



Lena Lindbäck  
Kassör

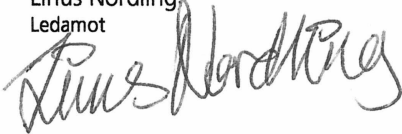


Helene Casselbrant  
Ledamot



Per Olof Lingwall  
Ledamot

Linus Nordling  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021



Britt-Marie Tegenborg Åhlén  
Extern revisor

## Till föreningsstämman i Brf Dykärret Större 7, 769618-2901

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Dykärret Större 7 för år 2020-01-01-- 2020-12-31.

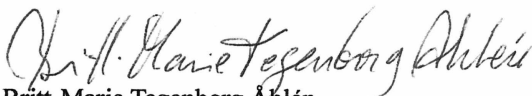
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7/5-2021

  
Britt-Marie Tegenborg Ahlén

# 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 fastighetskötsel.

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!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

