



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Dykärret Större 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-11 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-30.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Dykärret Större 7	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1942

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 63 bostadsrätter om totalt 3 129 kvm och 10 bostadsrättslokaler om 1028 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 157 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fanny Sturén	Ordförande
Erik Nordlund	Styrelseledamot
Jan Olsson	Styrelseledamot
Ragnhild Holmqvist	Styrelseledamot
Martin Englund	Styrelseledamot
Tomas Huynh	Styrelseledamot
Anna Ryd	Suppleant
Lena Lindbäck	Suppleant
Tobias Thor	Suppleant

### Valberedning

Helene Casselbrant (sammankallande)  
Nemo Ivarsson  
Vesna Jovanovic

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller tre ledamöter i förening.

### Revisorer

Karolina Lövström    Auktoriserad revisor    BDO Mälardalen AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-12. Antagande av nya stadgar, beslut om eventuell ersättning till de som installerat säkerhetsdörr och fyllnadsväl till styrelsen. Extra föreningsstämma hölls 2024-03-06. Antagande av nya stadgar och fyllnadsväl till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Utbyte av radiatorventiler  
Takvärmeanläggning, utbyte av styrenhet  
Målning och renovering av entredörr B-huset  
OVK-besiktning B-huset

**2021-2022** ● Stambyte  
Reparation dräneringsskada

### Planerade underhåll

**2027** ● Renovering av hiss i hus B

**2024-2026** ● Reparation och målning fönster och dörrar

**2024** ● Utbyte värmekablar stuprör  
OVK-besiktning, kanalrengöringar  
Reparation grind parkeringsplatser

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elöverföring	Ellevio
El förbrukning	Mälarenergi

Städning, snöröjning	Keab
Hisservice	Stockholms Hiss-Service
Hissbesiktning	Kiwa
Projektledning	Raksystems Projektledarhuset
Snöskottning tak	Utetak Stockholm
TV basutbud, bredband	Tele 2
Hyra entrémattor	Caleo
Trädgårdsskötsel	EF Lindströms Trädgård

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Den första januari höjdes avgiften till föreningen med 8 %. Föreningens lån på 3 000 tkr förföll den 1 december. Det omsattes till en rörlig ränta (3 månader) på 4,97 %, dvs 1,26 % högre än tidigare.

Sex bostadsrättslokaler som har gjorts om till bostadsrättslägenheter har överlåtits. Ombyggnad i bostadsrättslokalen en trappa ned i A-huset till två bostadsrättslägenheter pågår. Inredning av vinden i hus A till bostadsrättslägenhet pågår. Denna är idag en bostadsrätt. I samband med detta har A-husets hiss fått nytt maskineri och har dragits upp och ned en våning till. Föreningen har anlitat en konsult för att följa byggnationerna. Föreningen håller på att inreda en bostadsrättslägenhet som tidigare varit lokaler. Den beräknas bli 33 kvm och planeras upplåtas som bostadsrättslägenhet. Bostadsrättslokalen, souterränglokalen längst ned i B-huset har fått ny ägare och ska påbörja renovering till kontorsyta.

En teknisk besiktning har genomförts av fastigheten till underlag för uppdatering av underhållsplanen. En genomgång av brandskyddet i huset har skett. OVK besiktning i B-huset har genomförts och blivit underkänd. Åtgärder planeras och även OVK-besiktning i A-huset planeras under 2024. Föreningen planerar även att rengöra kanaler för FTX-aggregat som tjänar lokaler i husen för att undvika onödiga underhållskostnader. Fastigheten har anslutits till bredband från Tele 2 som nu ingår i medlemmars avgift, föreningen står för de löpande kostnaderna.

### Förändringar i avtal

Ny leverantör för städning av fastigheten har upphandlats och träder i kraft först efter sommaren 2024. Ny leverantör för entrémattorna har upphandlats och trädde i kraft december 2023. Det är samma leverantör som ska städa. Ny leverantör av trädgårdsskötsel är upphandlad under 2023 och löper även under 2024. Avtal för service av hiss i både A- och B-huset byttes till Stockholm Hiss-Service.

### Övriga uppgifter

Det har under året och i början av 2024 installerats säkerhetsdörrar i 39 lägenheter på medlemmarnas bekostnad. Övriga dörrar i A-huset har brandsäkrats i samband med att ombyggnaden av vinden till lägenhet innebär nya brandkrav. I samband med detta har även postboxar satts upp vid entrén för alla medlemmar. Korridorerna på två plan i B-huset har ommålats. Entrédörren till B-huset har rustats upp och ommålats.

En ny ansökan om att få uppföra balkonger på fastigheten lämnades in. Ett antikvariskt utlåtande togs fram. Ansökan avslogs i januari 2024.

Gemensamma aktiviteter i form av midsommarfirande, glöggmingel och nyårsfirande har hållits i föreningslokalen. Föreningslokalen har även varit populär att hyra för övernattnig.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 282 549	2 957 966	2 850 585	214 194
Resultat efter fin. poster	-457 288	-11 533 773	-6 562 934	24 783
Soliditet (%)	91	91	89	-
Yttre fond	3 711 044	14 639 372	20 628 193	20 225 609
Taxeringsvärde	168 567 000	168 567 000	137 093 000	137 093 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	751	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 117	4 291	4 969	5 019
Skuldsättning per kvm totalyta	4 089	4 114	4 763	4 811
Sparande per kvm totalyta	148	151	156	8
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	50	34	2
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	146	133	18
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	15	1
Energikostnad per kvm totalyta	230	215	182	22
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,48	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

I årets minusresultat -457 288 är avskrivningar -716 568 samt planerat underhåll -354 151 inkluderade.

Exkluderas dessa poster är resultatet +613 431. Avskrivningarna är ingen utbetalning. Det utförda planerade underhållet varierar mellan åren och styrs av underhållsplanen. Till underhållsfonden avsätts ett belopp varje år som motsvarar vad som bör avsättas för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet. Årets avsättning är -505 701. Efter avdrag för den blir resultatet +107 730. Detta täcker även årets amortering på -100 000 kr. Som en del för att bemöta det negativa resultatet höjs årsavgifterna med 4 % per 1 jan 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	191 494 850	-	-	191 494 850
Upplåtelseavgifter	1 401 377	-	1	1 401 378
Fond, yttre underhåll	14 639 372	-11 434 029	505 701	3 711 044
Balanserat resultat	-21 176 697	-99 744	-505 701	-21 782 142
Årets resultat	-11 533 773	11 533 773	-457 288	-457 288
<b>Eget kapital</b>	<b>174 825 129</b>	<b>0</b>	<b>-457 287</b>	<b>174 367 842</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 276 441
Årets resultat	-457 288
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-505 701
<b>Totalt</b>	<b>-22 239 430</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	354 151
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-21 885 279</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 282 549	2 957 966
Övriga rörelseintäkter	3	40 688	30
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 323 237</b>	<b>2 957 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 405 482	-13 153 778
Övriga externa kostnader	9	-252 627	-345 116
Personalkostnader	10	-65 551	-129 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-716 568	-715 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 440 227</b>	<b>-14 343 367</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-116 990</b>	<b>-11 385 371</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 322	8 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-353 620	-156 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-340 298</b>	<b>-148 402</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-457 288</b>	<b>-11 533 773</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-457 288</b>	<b>-11 533 773</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	190 118 922	190 803 865
Pågående projekt	13	365 952	145 360
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 484 874</b>	<b>190 949 225</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>190 484 874</b>	<b>190 949 225</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 063	6 944
Övriga fordringar	14	992 646	1 218 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 343	103 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 097 052</b>	<b>1 328 954</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		497 919	406 111
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>497 919</b>	<b>406 111</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 594 971</b>	<b>1 735 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 079 845</b>	<b>192 684 290</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		192 896 228	192 896 227
Fond för yttre underhåll		3 711 044	14 639 372
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>196 607 272</b>	<b>207 535 599</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 782 142	-21 176 697
Årets resultat		-457 288	-11 533 773
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-22 239 430</b>	<b>-32 710 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>174 367 842</b>	<b>174 825 129</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 600 000	14 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 600 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 400 000	3 100 000
Leverantörsskulder		185 196	117 573
Skatteskulder		70 531	46 519
Övriga kortfristiga skulder		37 039	108 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	419 238	486 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 112 004</b>	<b>3 859 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 079 845</b>	<b>192 684 290</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-116 990</b>	<b>-11 385 371</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	716 568	715 111
	<b>599 578</b>	<b>-10 670 260</b>
Erhållen ränta	13 322	8 080
Erlagd ränta	-363 669	-134 422
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>249 231</b>	<b>-10 796 602</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 823	-72 977
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 109	-1 839 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>178 299</b>	<b>-12 708 653</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-252 217	-145 360
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-252 217</b>	<b>-145 360</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1	3 150 000
Amortering av lån	-100 000	-2 700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-99 999</b>	<b>450 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-173 917</b>	<b>-12 404 013</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 602 300</b>	<b>14 006 313</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 428 383</b>	<b>1 602 300</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Dykärret Större 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 195 197	1 911 129
Årsavgifter lokaler	904 871	934 590
Hysesintäkter bostäder	64 246	60 505
Hysesintäkter p-plats	54 000	36 000
Hysesintäkter förråd	0	4 500
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-9 384
Övernattnings-/gästlägenhet	9 600	0
Dröjsmålsränta	54	0
Pantsättningsavgift	10 500	20 528
Överlåtelseavgift	22 216	0
Andrahandsuthyrning	11 800	0
Vidarefakturerade kostnader	10 065	0
Öres- och kronutjämning	0	98
<b>Summa</b>	<b>3 282 549</b>	<b>2 957 966</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	36 518	0
Övriga intäkter	4 170	30
<b>Summa</b>	<b>40 688</b>	<b>30</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	102 079	99 236
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 415	8 283
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 423	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 243	12 638
Städning enligt avtal	108 060	52 920
Städning utöver avtal	3 875	1 250
Besiktningar	4 865	0
Hissbesiktning	7 368	7 171
Brandskydd	13 440	0
Myndighetstillsyn	0	8 175
Gårdkostnader	11 334	34 071
Snöröjning/sandning	107 625	24 188
Serviceavtal	10 618	8 235
Mattvätt/Hyrmattor	10 756	4 890
Förbrukningsmaterial	4 520	5 263
<b>Summa</b>	<b>440 621</b>	<b>266 320</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	9 705	0
Tvättstuga	17 047	1 556
Trapphus/port/entr	0	12 965
Dörrar och lås/porttele	36 054	16 191
VVS	1 369	1 201
Värmeanläggning/undercentral	2 115	0
Ventilation	40 727	3 151
Elinstallationer	6 961	13 013
Hissar	53 213	80 081
Tak	2 975	0
Fasader	0	5 955
Mark/gård/utemiljö	0	30 709
Skador/klotter/skadegörelse	5 586	5 584
<b>Summa</b>	<b>175 752</b>	<b>170 406</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	0	10 613 029
Entr/trapphus	20 250	0
VVS	149 617	0
Tak	178 125	0
Mark/gård/utemiljö	6 159	835 210
<b>Summa</b>	<b>354 151</b>	<b>11 448 239</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	200 777	207 245
Uppvärmning	668 170	606 707
Vatten	88 313	78 096
Sophämtning/renhållning	68 600	54 904
<b>Summa</b>	<b>1 025 860</b>	<b>946 952</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 118	59 621
Kabel-TV	22 651	21 759
Bredband	78 018	0
Fastighetsskatt	245 311	240 481
<b>Summa</b>	<b>409 098</b>	<b>321 861</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	7 235	4 193
Tele- och datakommunikation	1 019	471
Juridiska åtgärder	9 938	25 094
Inkassokostnader	514	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	52 036	57 823
Styrelseomkostnader	780	570
Fritids och trivselkostnader	533	758
Föreningskostnader	2 042	3 419
Förvaltningsarvode enl avtal	86 577	84 169
Överlåtelsekostnad	29 408	0
Pantsättningskostnad	14 180	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 988	0
Korttidsinventarier	11 015	24 181
Administration	7 915	42 691
Konsultkostnader	26 446	101 746
<b>Summa</b>	<b>252 627</b>	<b>345 116</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	100 300
Arbetsgivaravgifter	13 051	29 062
<b>Summa</b>	<b>65 551</b>	<b>129 362</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	350 103	156 143
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 517	339
<b>Summa</b>	<b>353 620</b>	<b>156 482</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	192 234 087	192 234 087
Årets inköp	31 625	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>192 265 712</b>	<b>192 234 087</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 430 222	-715 111
Årets avskrivning	-716 568	-715 111
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 146 790</b>	<b>-1 430 222</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>190 118 922</b>	<b>190 803 865</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 723 007</i>	<i>120 723 007</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 967 000	48 967 000
Taxeringsvärde mark	119 600 000	119 600 000
<b>Summa</b>	<b>168 567 000</b>	<b>168 567 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	145 360	0
Anskaffningar under året	252 217	145 360
Färdigställt under året	-31 625	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>365 952</b>	<b>145 360</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	62 182	22 065
Klientmedel	0	1 188 210
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	348
Transaktionskonto	391 765	0
Borgo räntekonto	538 699	7 979
<b>Summa</b>	<b>992 646</b>	<b>1 218 602</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	54 343	103 408
<b>Summa</b>	<b>54 343</b>	<b>103 408</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	0,75 %	9 700 000	9 800 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,97 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-12-01	3,78 %	4 300 000	4 300 000
<b>Summa</b>			<b>17 000 000</b>	<b>17 100 000</b>
Varav kortfristig del			7 400 000	3 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	60 000	134 163
Uppl kostnad Städning entrepr	9 190	0
Uppl kostn räntor	12 011	22 060
Uppl kostnad arvoden	52 500	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 500	14 000
Förutbet hyror/avgifter	269 037	268 131
<b>Summa</b>	<b>419 238</b>	<b>486 654</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften till föreningen höjdes den 1 januari med 4%. Månadsavgiften för parkeringsplatser har höjts till marknadsmässig avgift och för att täcka föreningens kostnader i samband med parkeringen. Ökade kostnader för främst fjärrvärme, vatten och sophantering innebär att föreningen noggrant följer resultatet och likviditeten. En ny lägenhet har färdigställts i huset. Den är på 34 kvm och beräknas upplåtas som bostadsrättslägenhet under 2024. Ombyggnad av råvinden till en bostadsrättslägenhet har färdigställts. Den är sedan tidigare en bostadsrättslokal.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Erik Nordlund  
Styrelseledamot

---

Fanny Sturén  
Ordförande

---

Jan Olsson  
Styrelseledamot

---

Martin Englund  
Styrelseledamot

---

Ragnhild Holmqvist  
Styrelseledamot

---

Tomas Huynh  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO Mälardalen AB  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2024 16:46

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 26.04.2024 13:07

DOCUMENT ID:  
BkZdJjWKbR

ENVELOPE ID:  
B1edkjWFb0-BkZdJjWKbR

DOCUMENT NAME:  
Brf Dykärret Större 7, 769618-2901 - årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Huynh tomas.huynh@outlook.com	Signed Authenticated	26.04.2024 14:13 26.04.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/14) IP: 188.149.41.25
2. Martin Englund martindykarret@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 21:54 27.04.2024 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/02) IP: 41.230.218.147
3. ERIK NORDLUND nordlund.erik@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 17:25 26.04.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/07) IP: 90.143.22.61
4. FANNY STURÉN ordforande.dykarret7@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 17:26 28.04.2024 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/04) IP: 90.129.246.82
5. Karin Ragnhild Holmqvist ragnhild.holmqvist@telia.com	Signed Authenticated	29.04.2024 06:24 29.04.2024 06:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/13) IP: 90.129.247.135
6. JAN ERIK OLSSON jano@wizoz.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:17 29.04.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/15) IP: 83.254.175.14
7. Emma Karolina Lövström Karolina.Lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	29.04.2024 16:46 29.04.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 2.249.178.215

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 7 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 7 för år 2023 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### Revisorers ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2024 16:45

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 26.04.2024 13:11

DOCUMENT ID:  
ByWgn-Kb0

ENVELOPE ID:  
HJxkx3WtZ0-ByWgn-Kb0

DOCUMENT NAME:  
RB Brf Dykärret Större 7.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Lövsström Karolina.Lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	29.04.2024 16:45 29.04.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 2.249.178.215

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed