



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.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dagtraktamentet Nr 3 & 4

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 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 vara oförändrade närmaste året.

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	Ledamot
Kenneth From	Ledamot
Kristina Lundqvist	Ledamot

Sara Nödtveidt	Suppleant
Andreas Westling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Per-Erik Westerberg	
Andreas Westling	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

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.

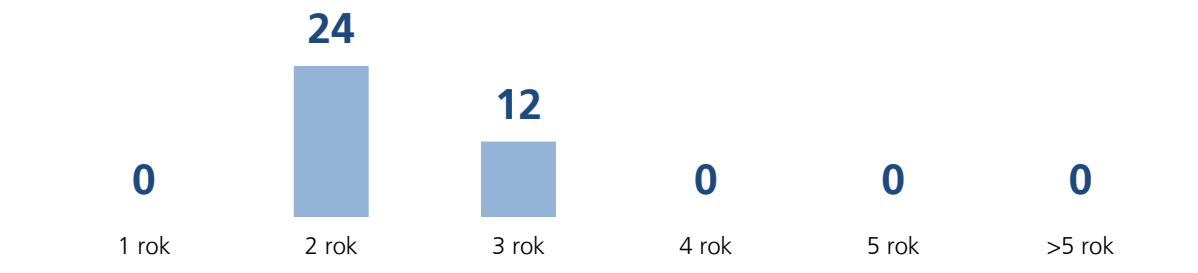
Fastigheternas värdeår är 1958.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-15.

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 Dagt 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
Renovering trapphus	2021	2021
Spolning av stammar	2021	Interspol Systems AB
Tak komplettering-plåt	2021	Normalt underhåll
Målning fönster Fsv 3-7	2022	2022
Målning fönster Spv 9-13	2022	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

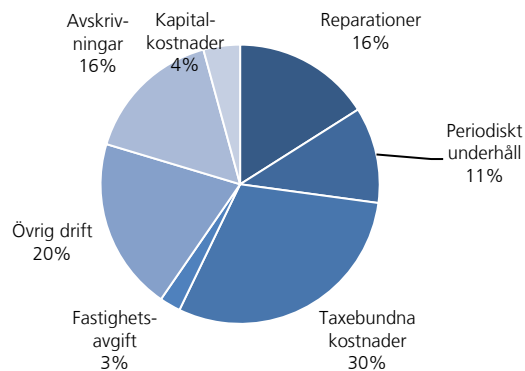
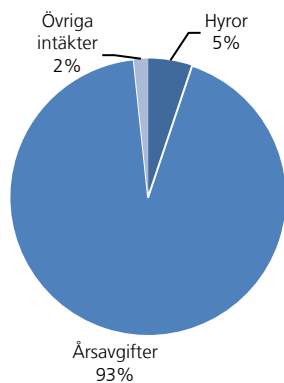
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 833 869	2 656 906
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 780 210	1 712 457
Finansiella intäkter	7	32
Ökning av kortfristiga skulder	0	227 631
	1 780 217	1 940 120
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 734 612	1 471 849
Finansiella kostnader	92 913	100 795
Ökning av kortfristiga fordringar	613	613
Minskning av långfristiga skulder	189 900	189 900
Minskning av kortfristiga skulder	346 136	0
	2 364 173	1 763 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 249 913	2 833 869
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-583 956	176 963

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med åtgärder för Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) är slutfört och godkänt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	741	715	699	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 219	3 304	3 389	3 473
Elkostnad/m ² totalyta	98	101	96	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	44	44	40
Soliditet (%)	53	52	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-399	-239	-431	-6
Nettoomsättning (tkr)	1 751	1 688	1 655	1 644

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	545 085	136 254	0	408 831
S:a bundet eget kapital	10 984 193	136 254	0	10 847 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 199 309	-136 254	-238 649	-1 824 406
Årets resultat	-399 232	-399 232	238 649	-238 649
S:a ansamlad förlust	-2 598 541	-535 486	0	-2 063 055
S:a eget kapital	8 385 652	-399 232	0	8 784 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-399 232
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 063 056
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-136 254</u>
summa balanserat resultat	-2 598 542

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

242 151

-2 356 391

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 750 550	1 688 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 660	24 243
Summa rörelseintäkter		1 780 210	1 712 457
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 540 282	-1 045 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 020	-375 407
Personalkostnader	Not 6	-47 310	-51 263
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-351 924	-378 494
Summa rörelsekostnader		-2 086 536	-1 850 343
RÖRELSERESULTAT		-306 326	-137 886
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 913	-100 795
Summa finansiella poster		-92 906	-100 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-399 232	-238 649
ÅRETS RESULTAT		-399 232	-238 649

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	13 597 328	13 945 377
Inventarier	Not 9	0	3 875
Summa materiella anläggningstillgångar		13 597 328	13 949 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 600 128	13 952 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 276 130	2 861 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 260	58 775
Summa kortfristiga fordringar		2 337 390	2 920 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 337 390	2 920 733
SUMMA TILLGÅNGAR		15 937 518	16 872 785

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	545 085	408 831
Summa bundet eget kapital		10 984 193	10 847 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 199 309	-1 824 406
Årets resultat		-399 232	-238 649
Summa fritt eget kapital		-2 598 541	-2 063 055
SUMMA EGET KAPITAL		8 385 652	8 784 884
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 313 850	7 393 650
Summa långfristiga skulder		6 313 850	7 393 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	889 900	0
Leverantörsskulder		60 699	203 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	287 417	490 477
Summa kortfristiga skulder		1 238 016	694 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 937 518	16 872 785

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund K3	29 år	29 år
Stomkomplett. förening K3	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år, 5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 659 143	1 600 332
Hyror parkering	44 525	40 950
Hyror garage	46 440	46 440
Hyror förråd	480	480
Öresutjämning	-38	12
	1 750 550	1 688 214

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	29 660	24 243
		29 660	24 243
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 056	35 056
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 044
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 875	7 588
	Snöröjning/sandning	7 094	4 406
	Städning entreprenad	42 108	40 118
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 755	0
	Myndighetstillsyn	4 800	24 630
	Serviceavtal	6 450	0
		131 138	112 841
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 175	0
	Gemensamma utrymmen	0	12 313
	Tvättstuga	6 607	0
	Lås	1 690	0
	VVS	16 172	17 650
	Värmeanläggning/undercentral	14 376	20 081
	Ventilation	2 304	25 634
	Fönster	0	4 831
	Vattenskada	285 945	0
		349 269	80 509
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	56 250	0
	Ventilation	185 901	71 003
		242 151	71 003
	Taxebundna kostnader		
	El	225 946	232 960
	Gas	265 559	237 096
	Vatten	79 343	75 580
	Sophämtning/renhållning	82 484	91 298
		653 332	636 934
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 406	85 840
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	6 362	6 300
		110 768	92 140
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 624	51 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 540 282	1 045 178

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 145	919
	Tele- och datakommunikation	973	973
	Juridiska åtgärder	0	237 416
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	32 500
	Föreningskostnader	1 638	2 256
	Förvaltningsarvode	78 584	77 390
	Administration	521	1 213
	Korttidsinventarier	9 363	6 795
	Konsultarvode	3 384	3 231
	Föreningsavgifter	6 732	6 684
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 280	5 180
		147 020	375 407
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	39 000
	Sociala kostnader	11 310	12 263
		47 310	51 263
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	108 792	108 792
	Stamledning VA K3	171 445	171 445
	Värmsystem K3	67 812	84 756
	Inventarier	3 875	13 502
		351 924	378 494

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 244 666	15 244 666
	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	-6 741 989	-6 376 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 049	-364 992
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 090 038	-6 741 989
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 597 328	13 945 377
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 018 000	22 018 000
	Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
		45 418 000	45 418 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	45 200 000
	Lokaler	218 000	218 000
		45 418 000	45 418 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-212 218	-198 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 875	-13 502
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-216 093	-212 217
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 875
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	2 841	2 841		
	Skattefordran	23 376	25 248		
	Klientmedel hos SBC	2 249 913	2 833 869		
		2 276 130	2 861 958		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkring	61 260	58 775		
		61 260	58 775		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	408 831	272 577		
	Reservering enligt stadgar	136 254	136 254		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	545 085	408 831		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	SEB	0,920 %	2 004 150	2 047 250	2023-06-28
	SEB	1,090 %	2 100 000	2 160 000	2022-04-28
	SEB	1,810 %	1 917 600	1 972 400	2023-12-28
	SEB	1,510 %	700 000	720 000	2021-12-28
	SEB	1,090 %	162 000	166 000	2022-04-28
	SEB	0,950 %	320 000	328 000	2022-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 203 750	7 393 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-889 900	0	
			6 313 850	7 393 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 254 250 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 918 000	7 918 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	29 749	20 887
	Vatten	13 234	12 628
	Sophämtning	11 884	17 335
	Arvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	11 311	11 311
	Ränta	1 373	1 432
	Avgifter och hyror	152 377	137 544
	Juridiskt arvode	0	12 431
	Förlikningskostnad	0	200 000
	Gas	31 489	40 909
		287 417	490 477

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att under 2021 renovera trapphusen samt byta portar. Föreningen fick ta kostnad för vattenläckage på fastighet förskottsvägen då försäkringsbolaget tolkade det som inträngande vatten utifrån.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 23 / 3 2021



Lars Holmqvist
Ledamot



Kenneth From
Ledamot



Kristina Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Torbjörn Larsson
KPMG AB
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dagtraktamentet Nr 3 % 4, org. nr 716417-4182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dagtraktamentet Nr 3 % 4 för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 upplýser, 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Dagtraktamentet Nr 3 % 4 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

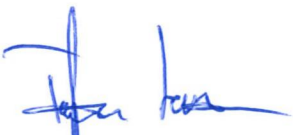
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 10 maj 2021



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 678 000	1 659 143	1 600 000
Hyror parkering	58 000	44 525	39 000
Hyror garage	46 000	46 440	46 000
Hyror förråd	0	480	0
Öresutjämning	0	-38	0
Försäkringsersättning	0	29 660	0
	1 782 000	1 780 210	1 685 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 000	-35 056	-34 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 875	-5 000
Snöröjning/sandning	-22 000	-7 094	-22 000
Städning entreprenad	-42 000	-42 108	-41 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-29 755	0
Myndighetstillsyn	0	-4 800	-3 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	0	-6 450	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-4 000
	-112 000	-131 138	-112 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-101 000	-22 175	-111 000
Tvättstuga	0	-6 607	0
Lås	0	-1 690	0
VVS	0	-16 172	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 376	0
Ventilation	0	-2 304	0
Vattenskada	0	-285 945	0
	-101 000	-349 269	-111 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-450 000	0	0
Värmeanläggning	0	-56 250	0
Ventilation	0	-185 901	0
	-450 000	-242 151	0
Taxebundna kostnader			
El	-243 000	-225 946	-231 000
Gas	-247 000	-265 559	-229 000
Vatten	-76 000	-79 343	-75 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-82 484	-89 000
Grovsopor	0	0	-8 000
	-661 000	-653 332	-632 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-89 406	-86 000
Självrisk	0	-15 000	0
Kabel-TV	-7 000	-6 362	-7 000
	-97 000	-110 768	-93 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-53 624	-51 000
	-51 000	-53 624	-51 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 145	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-973	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-37 500	-41 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 638	-2 000
Förvaltningsarvode	-82 000	-78 584	-79 000
Administration	-6 000	-521	-6 000
Korttidsinventarier	0	-9 363	0
Konsultarvode	0	-3 384	0
Föreningsavgifter	-7 000	-6 732	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 280	-6 000
	-141 000	-147 020	-144 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 310	-12 000
	-48 000	-47 310	-48 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-109 000	-108 792	-109 000
Stamledning VA K3	-172 000	-171 445	-172 000
Värmesystem K3	-68 000	-67 812	-85 000
Inventarier	0	-3 875	-15 000
	-349 000	-351 924	-381 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 010 000	-2 086 536	-1 572 000
RÖRELSERESULTAT	-228 000	-306 326	113 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-105 000	-92 913	-105 000
	-105 000	-92 906	-105 000
RESULTAT	-333 000	-399 232	8 000

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