

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**DYKÄRRET STÖRRE 10**  
(716419-4529)

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

RP  
SUV  
A

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985 under namnet Dykärret Större 10. Fastigheten Fatbursträsket 3 på Högbergsgatan 49 förvärvades med tomträtt av Stockholms stad den 1 augusti 1993.

### Fastigheten

På fastigheten Fatbursträsket 3 uppfördes åren 1701-1711 de ursprungliga delarna till den nuvarande byggnaden. En större tillbyggnad genomfördes cirka 1899-1907, då huset fick sitt nuvarande utseende. I Stockholms Stadsmuseums klassificering framgår att byggnaden är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt.

Följande större förbättringsåtgärder har vidtagits under senare år:  
ca 1978 omläggning av terrass, fönsterbyte, omputsning av fasaden

1978 omläggning av tak

1994-95 stambyte och allmän upprustning

1997 ommålning av tak

2004 installation av värmekabel i takränna

2006 installation av bredband

2007 installation av kabel-TV

2014 upprustning och ommålning av båda trapphusen inklusive ny port i huvudentrén samt nya elstigare och ny elcentral i källaren

2018 ommålning av tak

2022 målning och renovering av samtliga fönster

Taxeringsvärdet uppgår till 25 500 000 kronor, varav 17 850 000 kronor avser mark och 7 650 000 kronor avser byggnaden.

### Lägenhetsfördelning

Fastigheten omfattar åtta lägenheter. Lägenheternas andelar i föreningen fördelar sig enligt följande:

Nr 101. Banbrinken 2C	8,38 %
Nr 102. Högbergsgatan 49C	24,74 %
Nr 201. Högbergsgatan 49 B	12,63 %
Nr 202. Högbergsgatan 49	5,29 %
Nr 301. Högbergsgatan 49 B	12,50 %
Nr 302. Högbergsgatan 49 A	9,27 %
Nr 401. Högbergsgatan 49 A	21,78 %
Nr 501. Högbergsgatan 49 A	5,41 %

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits.

**Förvaltning mm.**

Tomträttsavtalet med Stockholms stad löper till den 31 juli 2023. Ett nytt avtal som löper till den 31 juli 2033 har träffats under året. För fastigheten finns en underhållsplan, som årligen upprättas av styrelsen och föreläggs årsstämman. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Energideklaration upprättades 2021, där byggnadens energiklass fastställdes till G. Fastigheten saknar centralvärmesystem. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utan anmärkning har, efter ombesiktning, uppnåtts 2022. Förekomsten av radon i inomhusluften ligger inom de rekommenderade gränsvärdena.

Styrelsen har under året haft tio protokollförda möten. Ordinarie årsstämma hölls den 18 juni 2022.

**Ekonomi**

Föreningens ekonomi baseras på medlemmarnas årsavgifter, som har uppgått till 508 kr/kvm. Avgifterna *exkluderar* privat förbrukning av värme och el. Årsavgifterna har höjts med 5 % fr.o.m. januari 2023.

Föreningens lån uppgår till 2 050 000 kr. Räntenivåer och bindningstider för lånen framgår av not till balansräkningen.

**Nyckeltal 2018-2022**

	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning, kr	410 067	406 082	405 192	405 181	532 059
Årets resultat, kr	-943 228	70 000	56 713	63 789	-37 919
Årsavgift, kr/kvm <sup>1)</sup>	508	508	508	508	483
Energikostnad, kr/kvm <sup>1)</sup>	55	50	25	44	57
Skuldsättning, kr/kvm	2 642	1 675	1 675	1 675	1 675
Lån, andel av taxeringsvärde	8,0%	7,1%	7,1%	7,1%	8,0%
Räntekänslighet <sup>2)</sup>	5,1%	3,2%	3,2%	3,2%	3,4%
Sparande, kr/kvm	-7	145	108	119	294

1) Exkl. privat förbrukning av el och värme

2) Avgiftshöjning motsvarande 1%-enhet ökad ränta

Beträffande föreningens ekonomi i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningarna med noter.

**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	- 450 421
<u>årets resultat</u>	<u>- 943 228</u>
Summa	- 1 393 649

Styrelsen föreslår följande disposition:

till fonden för yttre underhåll avsätts	- 76 500
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	+ 300 000
balanseras i ny räkning	- 1 170 149

RP  
JW  
GF  
AW AA

## RESULTATRÄKNING

	2022-01-01 - <u>Not</u> <u>- 2022-12-31</u>	2021-01-01 - <u>- 2021-12-31</u>
<i>Fastighetens intäkter</i>		
Medlemsavgifter	405 192	405 192
Övriga intäkter	<u>4 875</u>	<u>890</u>
Summa fastighetens intäkter	410 067	406 082
<i>Fastighetens kostnader</i>		
Externa kostnader	1)    -1 313 196	-305 452
Avskrivning byggnad enligt plan	2) <u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
Summa fastighetens kostnader	-1 337 185	-329 441
<b>Fastighetsnetto</b>	<b>-927 118</b>	<b>76 641</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	3 808	606
Utdelningar	3 450	5 581
Räntekostnader	-22 965	-12 102
Skatt	<u>-403</u>	<u>-726</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-943 228</u></b>	<b><u>70 000</u></b>

v  
CP Eric AS

**BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet	2)	1 640 228	1 664 217
Maskiner och inventarier	3)	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 640 228</b>	<b>1 664 217</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 754	14 234
Bank		297 601	378 954
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>312 355</b>	<b>393 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>1 952 583</u></b>	<b><u>2 057 405</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		107 665	107 665
Upplåtelseavgifter		659 335	659 335
Fond för yttre underhåll		372 341	317 141
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 139 341</b>	<b>1 084 141</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-395 221	-410 021
Avsättning till yttre fond		-55 200	-55 200
Årets resultat		-943 228	70 000
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 393 649</b>	<b>-395 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	4)	<b>-254 308</b>	<b>688 920</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5)	2 050 000	1 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 050 000</b>	<b>1 300 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		102 718	22 060
Skatteskulder		12 152	9 796
Upplupna kostnader		42 021	36 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>156 891</b>	<b>68 485</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>1 952 583</u></b>	<b><u>2 057 405</u></b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		2 050 000	1 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGAR**Redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges i not nedan. Avsättning till fond för yttre underhåll redovisas enbart som omföring mellan bundet och fritt eget kapital.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2.

NOT 1	<i>Specifikation externa kostnader</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Reparation och underhåll	28 671	18 663
	Sotning och OVK	10 828	20 393
	Administration	29 036	12 895
	Revision och årsmöte	16 894	12 500
	Bredband + kabelTV	18 537	20 417
	El	42 709	39 007
	Vatten och avlopp	21 159	12 216
	Sophämtning, renhållning	26 069	24 497
	Klottersanering	16 473	16 100
	Fastighetsförsäkring	24 772	23 992
	Tomträttsavgäld	93 100	93 100
	Fönsterrenovering	906 546	0
	Köpta tjänster	66 250	0
	Fastighetsavgift/-skatt	<u>12 152</u>	<u>11 672</u>
	<b>Summa externa kostnader</b>	<b>1 313 196</b>	<b>305 452</b>
NOT 2	<i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	<u>Byggnad</u>		
	Anskaffningsvärde	1 305 000	1 305 000
	Förbättringsutgifter	<u>1 093 897</u>	<u>1 093 897</u>
	Anskaffningsvärde vid årets utgång	2 398 897	2 398 897
	Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-734 680	-710 691
	Årets avskrivning (1%)	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
	Akkumulerade avskrivningar vid årets utgång	<u>-758 669</u>	<u>-734 680</u>
	<b>Planenligt restvärde vid årets utgång</b>	<b>1 640 228</b>	<b>1 664 217</b>
	<u>Mark</u>		
	Innehas med tomträtt.		
	<b>Taxeringsvärden</b>	<b>25 500 000</b>	<b>18 400 000</b>
	Mark: 17 850 000 (12 400 000) kr.		
	Byggnaden: 7 650 000 (6 000 000) kr.		

RP  
 GP  
 GW  
 JA

NOT 3 <i>Maskiner och inventarier</i>	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång	118 628	123 388
Utrangerat under året	0	-4 760
Inköpt under året	0	0
Anskaffningsvärde vid årets utgång	118 628	118 628
Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång	-118 628	-123 388
Årets utrangering	0	4 760
Årets avskrivning	0	0
Ackumulerade avskrivningar vid årets utgång	-118 628	-118 628
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Planenlig avskrivning baseras på en avskrivningstid på 5 år.

NOT 4 *Förändring av eget kapital 2022*

IB / UB samt förändringar	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre reparations-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	317 141	-465 221	70 000
Disposition av föregående års resultat			55 200	14 800	-70 000
Årets resultat					-943 228
Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	372 341	-450 421	-943 228

NOT 5 *Långfristiga skulder*

Kreditinstitut	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2032-06-01	3,21%	300 000	
Stadshypotek	2025-12-01	0,93%	550 000	550 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,93%	750 000	750 000
Stadshypotek	2023-02-27	3,08%	450 000	
<b>Summa</b>			<b>2 050 000</b>	<b>1 300 000</b>

RP GP  
GMB

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-04-03

  
Gunhild Wasstorp Villarreal  
ordförande


  
Jörgen Arnesson

  
Rachelle Puryear

  
Gunnar Florin

  
Håkan Lövgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-30

  
Eva Stein  
Aukt. revisor FAR



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykärrret Större 10

Org.nr 716419-4529

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Dykärrret Större 10** för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorans ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under

hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Dykärret Större 10** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Stockholm den 30 maj 2023

Eva Stein  
Auktoriserad revisor