

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**DYKÄRRET STÖRRE 10**

(716419-4529)

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### Fastigheten

På fastigheten Fatburstrasket 3 uppfördes 1701-11 de ursprungliga delarna till den nuvarande byggnaden. 1899-1901 skedde en större tillbyggnad, 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 1975 omläggning av terrass

1978 omläggning av tak

1994-95 stambyte och allmän upprustning

1997 ommålning av tak

2004 installation av värmekabel i takränna

2006 installation av bredband för internet

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

2016 fasadrenovering

2018 ommålning av tak

Taxeringsvärdet uppgår till 18 400 000 kronor, varav 12 400 000 kronor avser mark och 6 000 000 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 49 C	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.

h  
RP  
AW  
4  
JA

**Förvaltning m.m.**

För fastigheten finns en underhållsplan, som årligen upprättas av styrelsen och föreläggs årsstämman. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Tomträttsavtalet med Stockholms stad löper t.o.m. 2023-07-31.

Energianvändningen uppgår till 129 kWh/m<sup>2</sup>, vilket är normalt för liknande hus. Förekomsten av radon i inomhusluften ligger inom de rekommenderade gränsvärdena. Senaste OVK-besiktning genomfördes 2014.

Styrelsen har haft sju protokollförda möten. Ordinarie årsstämman hölls den 15 juni 2019.

**Ekonomi**

Föreningens ekonomi baseras på medlemmarnas årsavgifter, som har uppgått till 508 kr/m<sup>2</sup>. Avgifterna exkluderar privat förbrukning av värme och el. Under 2020 planeras ommålning av fönster. Inga avgiftshöjningar planeras.

Föreningens lån uppgår till 1 300 000 kr. Räntan har fastställts var tredje månad, senast 2019-12-09 till 1,55 %.

*Nyckeltal 2015-2019*

	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning, kr	405 181	532 059	388 928	367 968	369 265
Årets resultat, kr	63 789	-37 919	39 419	-499 306	62 401
Årsavgift, kr/kvm boyta <sup>1)</sup>	508	483	483	460	460
Lån, kr/kvm boyta	1 675	1 675	1 675	1 675	1 675
Lån, andel av taxeringsvärde	7,1%	8,0%	8,0%	8,0%	8,3%
Soliditet <sup>2)</sup>	29%	27%	27%	27%	43%

1) Exkl. egen förbrukning av el och värme

2) Eget kapital/Balansomslutning

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

**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	- 475 323
<u>årets resultat</u>	<u>+ 63 789</u>
Summa	- 411 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

till fonden för yttre underhåll avsätts	+ 55 200
<u>balanseras i ny räkning</u>	<u>- 466 734</u>
Summa	- 411 534

RP  
GW  
CF  
AA

## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2019-01-01 - - 2019-12-31</u>	<u>2018-01-01 - - 2018-12-31</u>
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		405 181	386 340
Försäkrings- och skadeersättning		0	144 819
Övriga intäkter		<u>0</u>	<u>900</u>
Summa fastighetens intäkter		405 181	532 059
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Externa kostnader	1	-299 106	-528 133
Avskrivning byggnad enligt plan	2	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
Summa fastighetens kostnader		-323 095	-552 122
<b>Fastighetsnetto</b>		<b>82 086</b>	<b>-20 063</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		156	133
Räntekostnader		-20 618	-20 149
Utdelningar		2 775	2 775
Skatt		<u>-610</u>	<u>-615</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>63 789</u></b>	<b><u>-37 919</u></b>

**BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet	2	1 712 195	1 736 184
Maskiner och inventarier	3	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 712 195</b>	<b>1 736 184</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 378	13 239
Bank		<u>199 131</u>	<u>111 834</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>212 509</u></b>	<b><u>125 073</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>1 924 704</u></b>	<b><u>1 861 257</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><u>Bundet eget kapital</u></i>			
Insatskapital		107 665	107 665
Upplåtelseavgifter		659 335	659 335
Fond för yttre underhåll		<u>206 741</u>	<u>158 141</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		973 741	925 141
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
Balanserat resultat		-426 723	-340 204
Ianspråktagande av yttre fond		0	0
Avsättning till yttre fond		-48 600	-48 600
Årets resultat		<u>63 789</u>	<u>-37 919</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-411 534	-426 723
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	4	<b>562 207</b>	<b>498 418</b>
<b>Skulder</b>			
<i><u>Långfristiga skulder</u></i>			
Skulder till kreditinstitut	5	1 300 000	1 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>
<i><u>Kortfristiga skulder</u></i>			
Leverantörsskulder		10 710	10 260
Skatteskulder		1 153	13 081
Upplupna kostnader		<u>50 634</u>	<u>39 498</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>62 497</u></b>	<b><u>62 839</u></b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>1 924 704</u></b>	<b><u>1 861 257</u></b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		1 300 000	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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Föreningen följer Bokföringsnämndens praxis i redovisningsfrågor.

NOT 1 <i>Specifikation externa kostnader</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparation och underhåll	27 293	104 681
Sotning och OVK	4 325	0
Administration	13 213	12 748
Revision och årsmöte	17 246	16 503
Bredband + kabelTV	19 576	19 576
El	34 459	44 371
Vatten och avlopp	18 731	18 408
Sophämtning, renhållning	21 884	26 195
Klottersanering	15 469	15 216
Fastighetsförsäkring	22 794	21 820
Tomträttsavgäld	93 100	93 100
Fasadrenovering	0	144 819
Köpta tjänster	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	<u>11 016</u>	<u>10 696</u>
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>299 106</b>	<b>528 133</b>

NOT 2 <i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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	-662 713	-638 724
Årets avskrivning (1%)	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
Akkumulerade avskrivningar vid årets utgång	<u>-686 702</u>	<u>-662 713</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets utgång</b>	<b>1 712 195</b>	<b>1 736 184</b>

Mark

Innehas med tomträtt.

**Taxeringsvärden** **18 400 000** **16 200 000**

Mark: 12 400 000 (11 800 000) kr.

Byggnaden: 6 000 000 (4 400 000) kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Gad", "CF", and "AA".

NOT 3 <i>Maskiner och inventarier</i>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång	123 388	123 388
Utrangerat under året	0	0
Inköpt under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffningsvärde vid årets utgång	123 388	123 388
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-123 388	-123 388
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar vid årets utgång	-123 388	-123 388
<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 2019*

IB / UB samt förändringar	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre		
			reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	158 141	-388 804	-37 919
Disposition av föregående års resultat			48 600	-86 519	37 919
lanspråktagande av fond					0
Årets resultat					63 789
Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	206 741	-475 323	63 789

#### NOT 5 *Långfristiga skulder*

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Lån i Svenska Handelsbanken	<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>

Löper utan amorteringsplan, räntan binds var 90:e dag.

RP  
CF  
GWD  
H

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020 - 04-06



Gunhild Wasstorp Villarreal  
ordförande




Jörgen Arnesson



Rachelle Puryear



Gunnar Florin



Håkan Lövgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2020- 05-29



Eva Stein  
Aukt. revisor FAR



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Dykärret Större 10**  
Org.nr 716419-4529

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykärret Större 10 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 *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 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.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 29 maj 2020



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor