

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DYKÄRRET STÖRRE 10

(716419-4529)

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 1899-1901, 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

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.

Gull f RP  v

Förvaltning mm.

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/m², vilket är normalt för liknande hus. Förekomsten av radon i inomhusluften ligger inom de rekommenderade gränsvärdena. Senaste OVK-besiktning genomfördes 2014.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten. Ordinarie årsstämman hölls den 30 maj 2020.

Ekonomi

Föreningens ekonomi baseras på medlemmarnas årsavgifter, som har uppgått till 508 kr/m². Avgifterna *exkluderar* privat förbrukning av värme och el. Under 2021 planeras ommålning av fönster. Inga avgiftshöjningar planeras.

Föreningens lån uppgår till 1 300 000 kr. Lånen (550 000 kr respektive 750 000 kr) har bundits i fem år till räntan 0,93 % från och med 2020-12-09 respektive 2021-01-10.

Nyckeltal 2016-2020

	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning, kr	405 192	405 181	532 059	388 928	367 968
Årets resultat, kr	56 713	63 789	-37 919	39 419	-499 306
Årsavgift, kr/kvm boyta ¹⁾	508	508	483	483	460
Lån, kr/kvm boyta	1 675	1 675	1 675	1 675	1 675
Lån, andel av taxeringsvärde	7,1%	7,1%	8,0%	8,0%	8,0%
Soliditet ²⁾	31%	29%	27%	27%	27%

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	- 466 734
<u>årets resultat</u>	<u>+ 56 713</u>
Summa	- 410 021

Styrelsen föreslår följande disposition:

till fonden för yttre underhåll avsätts	- 55 200
balanseras i ny räkning	- 465 221

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01 - - 2020-12-31</u>	<u>2019-01-01 - - 2019-12-31</u>
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		405 192	405 181
Övriga intäkter		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa fastighetens intäkter		405 192	405 181
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Externa kostnader	1	-306 328	-299 106
Avskrivning byggnad enligt plan	2	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
Summa fastighetens kostnader		-330 317	-323 095
Fastighetsnetto		74 875	82 086
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		434	156
Räntekostnader		-21 053	-20 618
Utdelningar		3 150	2 775
Skatt		<u>-693</u>	<u>-610</u>
Årets resultat		<u>56 713</u>	<u>63 789</u>

G.W. P. R.P. 

BALANSRÄKNING

	Not	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	2	1 688 206	1 712 195
Maskiner och inventarier	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		1 688 206	1 712 195
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter:		13 825	13 378
Bank		<u>287 288</u>	<u>199 131</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>301 113</u>	<u>212 509</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 989 319</u>	<u>1 924 704</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		107 665	107 665
Upplåtelseavgifter		659 335	659 335
Fond för yttre underhåll		<u>261 941</u>	<u>206 741</u>
Summa bundet eget kapital		1 028 941	973 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-411 534	-426 723
Avsättning till yttre fond		-55 200	-48 600
Årets resultat		<u>56 713</u>	<u>63 789</u>
Summa fritt eget kapital		-410 021	-411 534
SUMMA EGET KAPITAL	4	618 920	562 207
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	1 300 000	1 300 000
Summa långfristiga skulder		1 300 000	1 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		11 104	10 710
Skatteskulder		12 589	1 153
Upplupna kostnader		<u>46 706</u>	<u>50 634</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>70 399</u>	<u>62 497</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPIT.		<u>1 989 319</u>	<u>1 924 704</u>
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		1 300 000	1 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CAJ GW H RP AA ✓

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGARRedovisningsprinciper

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>2020</u>	<u>2019</u>
	Reparation och underhåll	54 659	27 293
	Sotning och OVK	3 588	4 325
	Administration	10 284	13 213
	Revision och årsmöte	12 500	17 246
	Bredband + kabelTV	20 412	19 576
	El	19 140	34 459
	Vatten och avlopp	19 664	18 731
	Sophämtning, renhållning	21 558	21 884
	Klottersanering	16 738	15 469
	Fastighetsförsäkring	23 253	22 794
	Tomträttsavgäld	93 100	93 100
	Fastighetsavgift/-skatt	<u>11 432</u>	<u>11 016</u>
	Summa externa kostnader	306 328	299 106

NOT 2	<i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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
	Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång	-686 702	-662 713
	Årets avskrivning (1%)	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
	Ackumulerade avskrivningar vid årets utgång	<u>-710 691</u>	<u>-686 702</u>
	Planenligt restvärde vid årets utgång	1 688 206	1 712 195

Mark

Innehas med tomträtt.

Taxeringsvärden **18 400 000** **18 400 000**

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

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

NOT 3 <i>Maskiner och inventarier</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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
Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång	-123 388	-123 388
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Ackumulerade avskrivningar vid årets utgång	-123 388	-123 388
Utgående planenligt restvärde	0	0

Planenlig avskrivning baseras på en avskrivningstid på 5 år.

NOT 4 *Förändring av eget kapital 2020*

IB / UB samt förändringar	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre reparations-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	206 741	-475 323	63 789
Disposition av föregående års resultat			55 200	8 589	-63 789
lanspråktagande av fond					0
Årets resultat					56 713
Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	261 941	-466 734	56 713

NOT 5 *Långfristiga skulder*

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Lån i Svenska Handelsbanken Löper utan amorteringsplan. Bunden ränta till 0,93% i fem år fr.o.m. december 2020 (550 000 kr) respektive januari 2021 (750 000 kr).	1 300 000	1 300 000

u
GWW H APC RP AH

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-03-14



Gunhild Wasstorp Villarreal
ordförande



Jörgen Arnesson



Rachelle Puryear



Gunnar Florin



Håkan Lövgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-06-02



Eva Stein
Aukt. revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykärrt St 10
Org.nr 716419-4529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykärrt St 10 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 Dykärrt St 10 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 2 juni 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor