

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**DYKÄRRET STÖRRE 10**

716419-4529

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

**Årsredovisning 2013**  
för  
Brf Dykärret Större 10  
716419-4529

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Bokslutskommentarer och noter	7
Underskrifter	8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelsen för Brf Dykärret St 10, org nr 716419-4529, får härmed redovisa verksamheten under räkenskapsåret 2013.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Gunhild Wasstorp Villarreal	130101-131231
Vice ordf.	Niclas Strindin	130101-131231
Kassör	Jörgen Arnesson	130101-131231
Vice kassör	Erik Kjellberg	130101-130924
Sekreterare	Rachelle Puryear	130101-131231
Ledamot	Håkan Lövgren	130101-131231
Suppleanter	Petra Werner-Kjellberg	130101-131231
	Marianne Strindin	130101-131231
	Beatrice Arnesson	130101-131231

Firma har tecknats av styrelsen eller två ledamöter i förening.

### Möten

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten.  
Ordinarie årsstämman hölls den 6 juni 2013.

### Föreningsfrågor

Föreningen upplåter för närvarande åtta lägenheter.  
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (fd. SBC ek. för.).  
Tomträttsavtalet med Stockholms stad har förlängts med tio år t.o.m. 2023-07-31.

### Fastigheten

På fastigheten Fatbursträsket 3 uppfördes 1701-11 de ursprungliga delarna till den nuvarande byggnaden. 1899-1901 skedde en större tillbyggnad, då huset fick sitt nuvarande utseende. Byggherre och arkitekt var K Hauffman.

I Stockholm stads stadsmuseums klassificering av stadens byggnader med hänsyn till deras kulturhistoriska värde är byggnaden grön, d.v.s. att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig 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
- 2011 byte av blomlådor på terrassen

Byggnaden energideklarerades 2009, varvid framgick att energianvändningen årligen uppgår till 129 kWh/m<sup>2</sup>, vilket är normalt för liknande hus. Förekomsten av radon i inomhusluften uppmättes 2010 och visade sig ligga inom de rekommenderade gränsvärdena.

Taxeringsvärdet uppgår till 15 600 000 kronor, varav 8 800 000 kronor avser mark och 6 800 000 kronor avser byggnaden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi baseras på medlemmarnas årsavgifter.

Årsavgiften har uppgått till 447 kr/m<sup>2</sup>. Avgifterna exkluderar kostnader för privat förbrukning av värme och el.

Tomträttsavtalet löper på 10 år (fr.o.m. 2013) med en årlig avgift om 93 100 kr.

Föreningen har ett lån i Handelsbanken på 550 000 kr. Räntan har fastställts var tredje månad, senast 2013-12-04 till 2,48 %.

Efter räkenskapsåret slut har styrelsen beslutat om renovering av trapphusen. För att finansiera detta har styrelsen beslutat att låna ytterligare 750 000 kr.

#### Nyckeltal ekonomi 2009-2013, kronor

	2009	2010	2011	2012	2013
Omsättning	311 261	308 206	326 456	326 448	358 036
Årets resultat	39 838	38 073	39 620	17 130	18 770

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår

- att till fonden för yttre underhåll avsätts 46 800 kronor, och
- att årets vinst, 18 770 kronor, balanseras i ny räkning.

Det balanserade resultatet blir - 217 921 kronor.

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

# RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	2013-01-01 - <u>- 2013-12-31</u>	2012-01-01 - <u>- 2012-12-31</u>
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		<u>358 036</u>	<u>326 448</u>
Summa fastighetens intäkter		358 036	326 448
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Externa kostnader	1	-279 398	-244 341
Avskrivning byggnad enligt plan	2	-33 939	-33 647
Avskrivning inventarier enligt plan	3	<u>-17 168</u>	<u>-17 168</u>
Summa fastighetens kostnader		<u>-330 505</u>	<u>-295 156</u>
<b>Fastighetsnetto</b>		<b>27 531</b>	<b>31 292</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		5 429	4 008
Räntekostnader		-15 080	-20 030
Utdelningar		<u>890</u>	<u>1 860</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>18 770</u></b>	<b><u>17 130</u></b>

**BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet	2	1 154 153	1 173 492
Maskiner och inventarier	3	<u>34 337</u>	<u>51 505</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 188 490</b>	<b>1 224 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 672	11 771
Bank		<u>367 557</u>	<u>332 243</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>378 229</u></b>	<b><u>344 014</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>1 566 719</u></b>	<b><u>1 569 011</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>420 541</u>	<u>379 141</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		1 187 541	1 146 141
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
Balanserat resultat		-195 291	-171 021
Avsättning till yttre fond		-41 400	-41 400
Årets resultat		<u>18 770</u>	<u>17 130</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-217 921	-195 291
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	4	<b>969 620</b>	<b>950 850</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	550 000	550 000
Leverantörsskulder		0	20 551
Skatteskulder		10 538	11 849
Upplupna kostnader		<u>36 561</u>	<u>35 761</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>597 099</u></b>	<b><u>618 161</u></b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>1 566 719</u></b>	<b><u>1 569 011</u></b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
<b>Fastighetsinteckningar</b>		750 000	750 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. Ändrade redovisningsprinciper har ej skett i förhållande till föregående år. Föreningen följer Bokföringsnämndens praxis i redovisningsfrågor.

NOT 1 <i>Specifikation externa kostnader</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparation och underhåll	20 274	29 865
Köpta tjänster	38 500	9 200
Administration	9 007	7 237
Revision och årsmöte	19 705	17 850
Bredband + kabelTV	16 309	16 270
El	30 010	33 371
Vatten och avlopp	14 755	14 463
Sophämtning, renhållning	36 945	31 263
Fastighetsförsäkring	17 533	16 522
Tomträttsavgäld	66 680	57 380
Fastighetsavgift/-skatt	<u>9 680</u>	<u>10 920</u>
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>279 398</b>	<b>244 341</b>

NOT 2 <i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<u>Byggnad</u>		
Anskaffningsvärde	1 305 000	1 305 000
Förbättringsutgifter	<u>391 941</u>	<u>377 341</u>
Anskaffningsvärde vid årets utgång	1 696 941	1 682 341
Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång	-508 849	-475 202
Årets avskrivning, 2%	<u>-33 939</u>	<u>-33 647</u>
Ackumulerade avskrivningar vid årets utgång	<u>-542 788</u>	<u>-508 849</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets utgång</b>	<b>1 154 153</b>	<b>1 173 492</b>

Mark

Innehas med tomträtt.

<b>Taxeringsvärden</b>	<b>15 600 000</b>	<b>13 800 000</b>
------------------------	-------------------	-------------------

Mark: 8 800 000 (8 400 000) kr.

Byggnaden: 6 800 000 (5 400 000) kr.

NOT 3 <i>Maskiner och inventarier</i>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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	-71 883	-54 715
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	<u>-17 168</u>	<u>-17 168</u>
Ackumulerade avskrivningar vid årets utgång	-89 051	-71 883
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>34 337</b>	<b>51 505</b>

Planenlig avskrivning baseras på en avskrivningstid på 5 år.

NOT 4 *Förändring av eget kapital 2013*

IB / UB samt förändringar	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre		Årets resultat
			reparations- fond	Balanserat resultat	
Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	379 141	-212 421	17 130
Disposition av föregående års resultat			41 400	-24 270	-17 130
Årets resultat					18 770
Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	420 541	-236 691	18 770

NOT 5 *Långfristiga skulder*

Lån i Svenska Handelsbanken	<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
Löper utan amorteringsplan, räntan binds var 90:e dag.		

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2014 -

Gunhild Wasstorp Villarreal  
ordförande

Niclas Strindin

Jörgen Arnesson

Rachelle Puryear

Håkan Lövgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-

Eva Stein