

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DYKÄRRET STÖRRE 10
(716419-4529)

Räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 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

Taxeringsvärdet uppgår till 16 200 000 kronor, varav 11 800 000 kronor avser mark och 4 400 000 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.

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

Under 2016 har omfattande reparationer av samtliga fasader genomförts, de lägre delarna av fasaderna har målats om och belagts med nytt klottersaneringskydd.

Styrelsen har haft nio protokollförda möten. Ordinarie årsstämman hölls den 28 maj 2016.

Ekonomi

Föreningens ekonomi baseras på medlemmarnas årsavgifter, som har uppgått till 460 kr/m². Avgifterna exkluderar privat förbrukning av värme och el. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 5 % fr.o.m. den 1 januari 2017 för att finansiera ommålning av taket, som planeras ske 2018.

Föreningens lån uppgår till 1 300 000 kr. Räntan har fastställts var tredje månad, senast 2016-12-04 till 1,55 %.

Nyckeltal 2013-2016, kronor

	2016	2015	2014	2013
Omsättning, kr	367 968	369 265	358 008	358 036
Årets resultat, kr	-499 306	62 401	-35 797	18 770
Årsavgift, kr/kvm boyta ¹⁾	460	460	447	447
Lån, kr/kvm boyta	1 675	1 675	1 675	709
Lån, andel av taxeringsvärde	8,0 %	8,3 %	8,3 %	3,5 %
Soliditet ²⁾	27 %	43 %	40 %	62 %

1) Exkl. egenförbrukning 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	- 331 717
årets resultat	- 499 306
Summa	- 831 023

Styrelsen föreslår följande disposition:

till fonden för yttre underhåll avsätts	- 48 600
av fonden för yttre underhåll ianspråkats	500 000
balanseras i ny räkning	- 379 623

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 - <u>- 2016-12-31</u>	2015-01-01 - <u>- 2015-12-31</u>
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		366 768	368 385
Övriga intäkter		<u>1 200</u>	<u>880</u>
Summa fastighetens intäkter		367 968	369 265
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Externa kostnader	1	-826 741	-251 258
Avskrivning byggnad enligt plan	2	-23 989	-23 989
Avskrivning inventarier enligt plan	3	<u>0</u>	<u>-17 169</u>
Summa fastighetens kostnader		<u>-850 730</u>	<u>-292 416</u>
Fastighetsnetto		-482 762	76 849
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		1 189	3 414
Räntekostnader		-20 139	-20 562
Utdelningar		3 000	2 700
Skatt		<u>-594</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-499 306</u>	<u>62 401</u>

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	2	1 784 162	1 808 151
Maskiner och inventarier	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		1 784 162	1 808 151
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 835	12 943
Bank		<u>75 540</u>	<u>520 098</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>87 375</u>	<u>533 041</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 871 537</u>	<u>2 341 192</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i><u>Bundet eget kapital</u></i>			
Insatskapital		107 665	107 665
Upplåtelseavgifter		659 335	659 335
Fond för yttre underhåll		<u>560 941</u>	<u>514 141</u>
Summa bundet eget kapital		1 327 941	1 281 141
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
Balanserat resultat		-284 917	-300 518
Avsättning till yttre fond		-46 800	-46 800
Årets resultat		<u>-499 306</u>	<u>62 401</u>
Summa fritt eget kapital		-831 023	-284 917
SUMMA EGET KAPITAL	4	496 918	996 224
Skulder			
<i><u>Långfristiga skulder</u></i>			
Skulder till kreditinstitut	5	1 300 000	1 300 000
Summa långfristiga skulder		1 300 000	1 300 000
<i><u>Kortfristiga skulder</u></i>			
Leverantörsskulder		14 685	2 813
Skatteskulder		13 553	10 587
Upplupna kostnader		<u>46 381</u>	<u>31 568</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>74 619</u>	<u>44 968</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>1 871 537</u>	<u>2 341 192</u>
STÄLLDA SÄKERHETER			
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>2016</u>	<u>2015</u>
	Reparation och underhåll	17 272	12 790
	Sotning och OVK	0	0
	Administration	7 457	9 455
	Revision och årsmöte	15 630	16 700
	Bredband + kabelTV	19 627	18 644
	El	29 981	23 787
	Vatten och avlopp	19 096	14 818
	Sophämtning, renhållning	21 974	20 529
	Klottersanering	14 628	14 560
	Fastighetsförsäkring	19 765	18 844
	Tomträttsavgäld	93 100	89 192
	Fasadrenovering	540 920	0
	Förbrukningsinventarier	0	1 995
	Köpta tjänster	18 415	0
	Fastighetsavgift/-skatt	8 876	9 944
	Summa externa kostnader	826 741	251 258
NOT 2	<i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</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	-590 746	-566 757
	Årets avskrivning (1%)	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
	Ackumulerade avskrivningar vid årets utgång	<u>-614 735</u>	<u>-590 746</u>
	Planenligt restvärde vid årets utgång	1 784 162	1 808 151
	<u>Mark</u>		
	Innehas med tomträtt.		
	Taxeringsvärden	16 200 000	15 600 000
	Mark: 11 800 000 (8 800 000) kr.		
	Byggnaden: 4 400 000 (6 800 000) kr.		

NOT 3 <i>Maskiner och inventarier</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</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	-106 219
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>-17 169</u>
Akkumulerade 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 2016*

Förändring av eget kapital 2016

IB / UB samt förändringar	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre		
			reparations-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	514 141	-347 318	62 401
Disposition av föregående års resultat			46 800	15 601	-62 401
Årets resultat					-499 306
Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	560 941	-331 717	-499 306

NOT 5 *Långfristiga skulder*

Lån i Svenska Handelsbanken	1 300 000	1 300 000
Löper utan amorteringsplan, räntan binds var 90:e dag.		

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017 - 05-08


Gunhild Wasstorp Villarreal
ordförande


Niclas Strindin



Jörgen Arnesson


Gunjar Florin


Rachelle Puryear


Håkan Lövgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-05-31


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 år 2016.

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 2016 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 år 2016 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.

Stockholm den 31 maj 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor

