

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DYKÄRRET STÖRRE 10
(716419-4529)

Räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

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

2014 upprustning och ommålning av båda trapphusen inklusive byte av elradiatorer, dragning av el till ny elcentral i källaren och byte av port i huvudentrén

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

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.

Lägenhetsfördelning

Fastigheten omfattar åtta lägenheter om totalt 776 kvadratmeter.

Lägenheternas andelar i föreningen fördelar sig enligt följande:

Nr 101 (Banbrinken 2C)	8,38 %
Nr 102 (Högbergsgatan 49C)	24,74 %
Nr 201 (Högbergsgatan 49 A)	12,63 %
Nr 202 (Högbergsgatan 49)	5,29 %
Nr 301 (Högbergsgatan 49 B, öv g)	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 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Tomträttsavtalet med Stockholms stad löper t.o.m. 2023-07-31.

Styrelsen har under våren 2016 beslutat genomföra förbättringsåtgärder på fasaderna.

Byggnaden energideklarerades 2009, varvid framgick att energianvändningen årligen uppgår till 129 kWh/m², vilket är normalt för liknande hus. Förekomsten av radon i inomhusluften uppmättes 2010 och visade sig ligga inom de rekommenderade gränsvärdena. Senaste OVK-besiktning genomfördes 2014.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Gunhild Wasstorp Villarreal	150101-151231
Vice ordf.	Niclas Strindin	150101-151231
Kassör	Jörgen Arnesson	150101-151231
Vice kassör	Gunnar Florin	150101-151231
Sekreterare	Rachelle Puryear	150101-151231
Ledamot	Håkan Lövgren	150101-151231
Suppleanter	Petra Werner-Kjellberg	150101-151231
	Marianne Strindin	150101-151231
	Beatrice Arnesson	150101-151231

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten. Ordinarie årsstämman hölls den 30 maj 2015. En extrastämma hölls den 15 september, då nya stadgar antogs som bland annat innebär möjlighet att ta ut avgift för uthyrning i andra hand.

Ekonomi

Föreningens ekonomi baseras på medlemmarnas årsavgifter, som har uppgått till 460 kr/m². Avgifterna exkluderar privat förbrukning av värme och el.

Föreningen har två lån i Handelsbanken, ett på 750 000 kr och ett på 550 000 kr. Räntan har fastställts var tredje månad, senast 2015-12-04 till 1,45 %.

Nyckeltal 2011-2015, kronor

	2011	2012	2013	2014	2015
Omsättning	326 456	326 448	358 036	358 008	368 385
Årets resultat	39 620	17 130	18 770	-35 797	62 401
Soliditet (EK/BO)	61%	61%	62%	41%	43%

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår

att till fonden för yttre underhåll avsätts 46 800 kronor, och att årets vinst, 62 401 kronor, balanseras i ny räkning.

✓

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	2015-01-01 - <u>- 2015-12-31</u>	2014-01-01 - <u>- 2014-12-31</u>
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		368 385	<u>358 008</u>
Övriga intäkter		<u>880</u>	<u>0</u>
Summa fastighetens intäkter		369 265	358 008
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Externa kostnader	1	-251 258	-337 893
Avskrivning byggnad enligt plan	2	-23 989	-23 969
Avskrivning inventarier enligt plan	3	<u>-17 169</u>	<u>-17 168</u>
Summa fastighetens kostnader		<u>-292 416</u>	<u>-379 030</u>
Fastighetsnetto		76 849	-21 022
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		3 414	6 793
Räntekostnader		-20 562	-23 973
Utdelningar		<u>2 700</u>	<u>2 405</u>
Årets resultat		<u>62 401</u>	<u>-35 797</u>

✓

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	2	1 808 151	1 832 140
Maskiner och inventarier	3	<u>0</u>	<u>17 169</u>
Summa anläggningstillgångar		1 808 151	1 849 309
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 943	13 075
Bank		<u>520 098</u>	<u>468 673</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>533 041</u>	<u>481 748</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 341 192</u>	<u>2 331 057</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>514 141</u>	<u>467 341</u>
Summa bundet eget kapital		1 281 141	1 234 341
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
Balanserat resultat		-300 518	-217 921
Avsättning till yttre fond		-46 800	-46 800
Årets resultat		<u>62 401</u>	<u>-35 797</u>
Summa fritt eget kapital		-284 917	-300 518
SUMMA EGET KAPITAL	4	996 224	933 823
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		2 813	4 300
Skatteskulder		10 587	10 629
Upplupna kostnader		<u>31 568</u>	<u>82 305</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>44 968</u>	<u>97 234</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>2 341 192</u>	<u>2 331 057</u>
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		1 300 000	1 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGARRedovisningsprinciper

Föreningen följer Bokföringsnämndens praxis i redovisningsfrågor, som innebär att regelverket K2 tillämpas. 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.

NOT 1	<i>Specifikation externa kostnader</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Reparation och underhåll	12 790	29 785
	Sotning och OVK	0	34 513
	Administration	9 455	13 034
	Revision och årsmöte	16 700	14 552
	Bredband + kabelTV	18 644	14 344
	El	23 787	23 012
	Vatten och avlopp	14 818	17 520
	Sophämtning, renhållning	35 089	33 676
	Fastighetsförsäkring	18 844	18 341
	Tomträttsavgäld	89 192	82 492
	Förbrukningsinventarier	1 995	0
	Bankavgifter	0	12 875
	Köpta tjänster	0	34 013
	Fastighetsavgift/-skatt	<u>9 944</u>	<u>9 736</u>
	Summa externa kostnader	251 258	337 893
NOT 2	<i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</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	-566 757	-542 788
	Årets avskrivning (1%)	<u>-23 989</u>	<u>-23 969</u>
	Ackumulerade avskrivningar vid årets utgång	<u>-590 746</u>	<u>-566 757</u>
	Planenligt restvärde vid årets utgång	1 808 151	1 832 140
	<u>Mark</u>		
	Innehas med tomträtt.		
	Taxeringsvärden	15 600 000	15 600 000 ✓
	Mark: 8 800 000 (8 800 000) kr.		
	Byggnaden: 6 800 000 (6 800 000) kr.		

NOT 3 <i>Maskiner och inventarier</i>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång	123 388	123 388
Utrangerat under året	0	0
Inköpt under året	0	0
Anskaffningsvärde vid årets utgång	123 388	123 388
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-106 219	-89 051
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	<u>-17 169</u>	<u>-17 168</u>
Akkumulerade avskrivningar vid årets utgång	-123 388	-106 219
Utgående planenligt restvärde	0	17 169

Planenlig avskrivning baseras på en avskrivningstid på 5 år.

NOT 4 *Förändring av eget kapital 2015*

IB / UB samt förändringar	Yttre				Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	reparations- fond	Balanserat resultat	
Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	467 341	-264 721	-35 797
Disposition av föregående års resultat			46 800	-82 597	35 797
Årets resultat					62 401
Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	514 141	-347 318	62 401

NOT 5 *Långfristiga skulder*

Lån i Svenska Handelsbanken.

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


✓

UNDERSKRIFTER

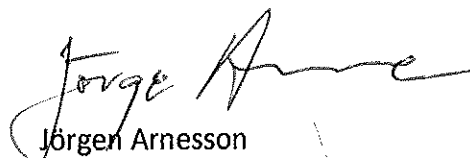
Stockholm 2016-03-29

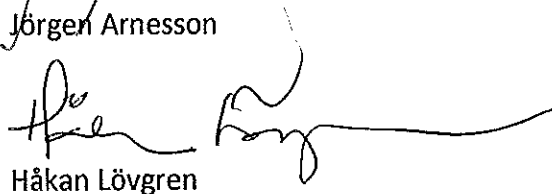

Gunhild Wasstorp Villarreal
ordförande


Gunnar Florin



Niclas Strindin


Rachelle Puryear


Jörgen Arnesson


Håkan Lövgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-05-10


Eva Stein
Audit. ansvar

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Dykärret Större 10

Org.nr 716419-4529

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Dykärret Större 10 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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. ✓

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dykärret Större 10 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 10 maj 2016



Eva Stein

Auktoriserad revisor