

# ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**DYKÄRRET STÖRRE 10**

(716419-4529)

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## 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 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

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.

### 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 en bostadsrätt överlåtits till 50 %.

**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.

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. OVK-besiktning genomfördes 2014.

**Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Gunhild Wasstorp Villarreal	140101-141231
Vice ordf.	Niclas Strindin	140101-141231
Kassör	Jörgen Arnesson	140101-141231
Vice kassör	Gunnar Florin	140605-141231
Sekreterare	Rachelle Puryear	140101-141231
Ledamot	Håkan Lövgren	140101-141231
Suppleanter	Petra Werner-Kjellberg	140101-141231
	Marianne Strindin	140101-141231
	Beatrice Arnesson	140101-141231

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten.  
Ordinarie årsstämman hölls den 5 juni 2014.

**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.

Vid årsstämman 2014 beslutades att årsavgiften skulle höjas med 3 % per den 1 januari 2015.

Under året har föreningen tagit upp ett lån på 750 000 kr i Handelsbanken, där föreningen sedan tidigare har ett lån på 550 000 kr. Räntan har fastställts var tredje månad, senast 2014-12-04 till 1,82 %.

*Nyckeltal ekonomi 2010-2014, kronor*

	2010	2011	2012	2013	2014
Omsättning	308 206	326 456	326 448	358 036	358 008
Årets resultat	38 073	39 620	17 130	18 770	-35 797

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 förlust, 35 797 kronor, balanseras i ny räkning. ✓

Det balanserade resultatet blir - 264 721 kronor.

## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	2014-01-01 - - 2014-12-31	2013-01-01 - - 2013-12-31
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		<u>358 008</u>	<u>358 036</u>
Summa fastighetens intäkter		358 008	358 036
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Externa kostnader	1	-337 893	-279 398
Avskrivning byggnad enligt plan	2	-23 969	-33 939
Avskrivning inventarier enligt plan	3	<u>-17 168</u>	<u>-17 168</u>
Summa fastighetens kostnader		<u>-379 030</u>	<u>-330 505</u>
<b>Fastighetsnetto</b>		<b>-21 022</b>	<b>27 531</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		6 793	5 429
Räntekostnader		-23 973	-15 080
Utdelningar		<u>2 405</u>	<u>890</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-35 797</u></b>	<b><u>18 770</u></b> ✓

**BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet	2	1 832 140	1 154 153
Maskiner och inventarier	3	<u>17 169</u>	<u>34 337</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 849 309</b>	<b>1 188 490</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 075	10 672
Bank		<u>468 673</u>	<u>367 557</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>481 748</u></b>	<b><u>378 229</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>2 331 057</u></b>	<b><u>1 566 719</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>467 341</u>	<u>420 541</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		1 234 341	1 187 541
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
Balanserat resultat		-217 921	-195 291
Avsättning till yttre fond		-46 800	-41 400
Årets resultat		<u>-35 797</u>	<u>18 770</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-300 518	-217 921
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	4	<b>933 823</b>	<b>969 620</b>
<b>Skulder</b>			
<i><u>Långfristiga skulder</u></i>			
Skulder till kreditinstitut	5	1 300 000	550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 300 000</b>	<b>550 000</b>
<i><u>Kortfristiga skulder</u></i>			
Leverantörsskulder		4 300	0
Skatteskulder		10 629	10 538
Upplupna kostnader		<u>82 305</u>	<u>36 561</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>97 234</u></b>	<b><u>47 099</u></b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>2 331 057</u></b>	<b><u>1 566 719</u></b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
<b>Fastighetsinteckningar</b>		1 300 000	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.

Redovisningsprincip vad gäller avskrivningstid för fastigheten har ändrats från 50 år till 100 år.

Föreningen följer Bokföringsnämndens praxis i redovisningsfrågor, *K3*.

NOT 1 <i>Specifikation externa kostnader</i>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reparation och underhåll	29 785	20 274
Sotning och OVK	34 513	0
Köpta tjänster	34 013	38 500
Administration	13 034	9 007
Revision och årsmöte	14 552	19 705
Bredband + kabelTV	14 344	16 309
El	23 012	30 010
Vatten och avlopp	17 520	14 755
Sophämtning, renhållning	33 676	36 945
Fastighetsförsäkring	18 341	17 533
Tomträttsavgäld	82 492	66 680
Bankavgifter	12 875	0
Fastighetsavgift/-skatt	<u>9 736</u>	<u>9 680</u>
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>337 893</b>	<b>279 398</b>

NOT 2 <i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<u>Byggnad</u>		
Anskaffningsvärde	1 305 000	1 305 000
Förbättringsutgifter	<u>1 093 897</u>	<u>391 941</u>
Anskaffningsvärde vid årets utgång	2 398 897	1 696 941
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-542 788	-508 849
Årets avskrivning (1%)	<u>-23 969</u>	<u>-33 939</u>
Akkumulerade avskrivningar vid årets utgång	<u>-566 757</u>	<u>-542 788</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets utgång</b>	<b>1 832 140</b>	<b>1 154 153</b>

Mark

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>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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	-89 051	-71 883
	Årets utrangering	0	0
	Årets avskrivning	<u>-17 168</u>	<u>-17 168</u>
	Akkumulerade avskrivningar vid årets utgång	-106 219	-89 051
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>17 169</b>	<b>34 337</b>

Planenlig avskrivning baseras på en avskrivningstid på 5 år.

NOT 4	<i>Förändring av eget kapital 2014</i>	<b>Yttre</b>				
	<b>IB / UB samt förändringar</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>reparations-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	420 541	-236 691	18 770
	Disposition av föregående års resultat			46 800	-28 030	-18 770
	Årets resultat					-35 797
	Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	467 341	-264 721	-35 797

NOT 5 *Långfristiga skulder*

Lån i Svenska  
Handelsbanken

**1 300 000**

**550 000** ~

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

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2015 - 05-04



Gunhild Wasstorp Villarreal  
ordförande




Gunnar Florin



Niclas Strindin



Rachelle Puryear



Jörgen Arnesson



Håkan Lövgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-05-27



Eva Stein  
Aukt. revisor



## 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 2014.

### 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 2014 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 2014.

### **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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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 27 maj 2015



Eva Stein

Auktoriserad revisor