

BRF DAGAKARLEN 28 I STOCKHOLM
Org nr 769600-0459

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Robert Karlsson	Ordförande	2026
Oskar Ekblom	Vice Ordförande	2026
Pierre Matteoni	Sekreterare	2026
Jonas Björkell	Ledamot	2025
Elisabeth Wicklin	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-13.

Föreningens styrelse har sitt säte på Södermalm i Stockholm, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Pål Åsberg och till revisorssuppleant valdes Johan Petri. Till valberedning valdes Mattias Svensson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Dagakarlen 28, Åsögatan 129, Södermalm, Stockholms Stad. Fastigheten innehåller 11 st lägenheter.

5 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 1 376 m².
Det har inte varit någon överlåtelse under året.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med Städfirma Rent & Fint AB om lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under slutet av 2024 beslutat att höja avgifterna med 10 % per 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	727 498	728 360	672 413	661 872
Resultat efter finansiella poster	kr	-109 877	-50 629	47 620	-210 039
Soliditet	%	50	51	51	51
Likviditet	%	595	964	792	538
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	526	526	478	478
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	526	526		
Skuldsättning per kvm	kr	2 653	2 653	2 653	2 653
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 653	2 653	2 653	2 653
Energikostnad per kvm	kr	214	200	188	183
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,0	5,0	5,5	5,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,0	5,0		
Sparande per kvm	kr	35	53	154	49
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,54	99,42		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen arbetar kontinuerligt tillsammans med MBF med föreningens fastighetsunderhåll och för att ta fram en underhållsplan.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	3 311 156	813 810	711 763	-827 018	-50 629
Reservering till yttre fond			165 000	-165 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-50 629	50 629
Årets resultat					<u>-109 877</u>
Belopp vid årets utgång	3 311 156	813 810	876 763	-1 042 646	-109 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 042 646
Årets resultat	-109 877
	<u>-1 152 523</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	237 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-34 375
I ny räkning balanseras	-1 355 148
	<u>-1 152 523</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-109 877
Dispositioner	-202 625
	<u>-312 502</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 079 388
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	727 498	728 360
Summa rörelseintäkter		727 498	728 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-545 874	-439 553
Periodiskt underhåll	5	-34 375	0
Övriga externa kostnader	6	-62 907	-144 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 975	-123 979
Summa rörelsekostnader		-767 131	-708 494
Rörelseresultat		-39 633	19 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	83 906	73 346
Räntekostnader		-154 150	-143 841
Summa finansiella poster		-70 244	-70 495
Resultat efter finansiella poster		-109 877	-50 629
Årets resultat		-109 877	-50 629
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-109 877	-50 629
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		34 375	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-237 000	-165 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-312 502	-215 629

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1,2

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

6 184 556

6 308 531

Summa materiella anläggningstillgångar

6 184 556

6 308 531

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 000

1 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 000

1 000

Summa anläggningstillgångar**6 185 556****6 309 531****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

3 205

12 946

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 764

35 879

MBF Klientmedel i Handelsbanken

1 536 305

1 401 171

Summa kortfristiga fordringar

1 579 274

1 449 996

Summa omsättningstillgångar**1 579 274****1 449 996****Summa tillgångar****7 764 830****7 759 527**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

4 124 966

4 124 966

Fond för yttre underhåll

876 763

711 763

Summa bundet eget kapital

5 001 729

4 836 729

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 042 646

-827 017

Årets resultat

-109 877

-50 629

Summa fritt eget kapital

-1 152 523

-877 646

Summa eget kapital**3 849 206****3 959 083****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

0

1 350 000

Summa långfristiga skulder**0****1 350 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

3 650 000

2 300 000

Leverantörsskulder

34 290

36 258

Skatteskulder

1 720

1 838

Övriga skulder

12

34 313

30 509

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

195 301

81 839

Summa kortfristiga skulder**3 915 624****2 450 444****Summa eget kapital och skulder****7 764 830****7 759 527**

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

-39 634

19 866

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

123 975

123 979

Erhållen ränta

28 797

20 746

Erhållna utdelningar

55 109

52 600

Erlagd ränta

-154 150

-143 841

14 097

73 350

Ökning/minskning kundfordringar

0

10 860

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

5 856

-7 410

Ökning/minskning leverantörsskulder

-1 968

-27 003

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

117 148

169

Kassaflöde från den löpande verksamheten

135 133

49 966

Årets kassaflöde

135 133

49 966

Likvida medel vid årets början

1 401 170

1 351 204

Likvida medel vid årets slut

1 536 305

1 401 170

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader och fastighetsförbättringar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	75 år	t.o.m år 2078
Fjärrvärmecentral	20 år	t.o.m år 2028
Modernisering av hiss	20 år	t.o.m år 2028
Iordningsställande av gården	15 år	t.o.m år 2024

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	724 116	724 116
Övriga hyresintäkter	4 000	4 000
Övriga hyrestillägg	6 000	6 000
Övriga intäkter	2 482	2 950
Återförda reserveringar	0	394
Brutto	736 598	737 460
Övriga vakanser hyresförluster	-4 000	-4 000
Övriga hyresnedsättningar (ersättning till medlem avs värme)	-5 100	-5 100
Summa nettoomsättning	<u>727 498</u>	<u>728 360</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	24 776	21 540
Reparationer, löpande underhåll	110 791	39 797
Elavgifter	46 991	74 215
Uppvärmning	207 633	167 241
Vatten och avlopp	40 301	33 530
Renhållning	36 095	32 197
Försäkringar	45 254	40 848
Kabel-TV / Internet	3 723	4 409
Övriga fastighetskostnader	12 380	8 297
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 930	17 479
Summa driftskostnader	<u>545 874</u>	<u>439 553</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Källardörr	34 375	0
Summa periodiskt underhåll	<u>34 375</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 488	0
Kontorsmaterial	0	262
Porto	0	150
Föreningsmöten	662	669
Ekonomisk och administrativ förvaltning	20 005	19 210
Övriga förvaltningskostnader	4 877	3 951
Konsultarvoden	34 375	120 220
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>62 907</u>	<u>144 962</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	28 765	20 716
Övriga ränteintäkter	32	30
Utdelning MBF	14 000	14 000
Utdelning Brandkontoret	41 109	38 600
Summa finansiella intäkter	<u>83 906</u>	<u>73 346</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 460 275	6 460 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 460 275	6 460 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 101 842	-1 977 863
Årets avskrivningar	-123 975	-123 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 225 817	-2 101 842
Utgående planenligt värde	<u>4 234 458</u>	<u>4 358 433</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 950 098	1 950 098
Utgående planenligt värde	1 950 098	1 950 098
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 184 556</u>	<u>6 308 531</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
	<u>63 600 000</u>	<u>63 600 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>63 600 000</u>	<u>63 600 000</u>
	<u>63 600 000</u>	<u>63 600 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	785	768
Övriga fordringar	2 420	12 178
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 205</u>	<u>12 946</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	3,300	90 dagars	1 150 000
Swedbank Hypotek	3,318	90 dagars	1 150 000
Swedbank Hypotek	3,510	2025-08-25	1 350 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 650 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
			-3 650 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			
			3 650 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 136 000	5 136 000
Summa ställda säkerheter	<u>5 136 000</u>	<u>5 136 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	34 313	30 509
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>34 313</u>	<u>30 509</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Robert Karlsson
Ordförande

Oskar Ekbom

Pierre Matteoni

Jonas Björkell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Pål Åsberg
Föreningsvald revisor

Deltagare

ROBERT KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 13:59:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT KARLSSON

Robert Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.226.140.253

PIERRE MATTEONI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-17 12:08:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pierre Matteoni

Pierre Matteoni

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.14.163.194

OSKAR EKBOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-17 14:51:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oskar Eric Ekbom

Oskar Ekbom

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.143.155.138

JONAS BJÖRKELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-17 11:42:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Christofer Björkell

Jonas Björkell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 14:20:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pål Erik Åsberg

Pål Åsberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.153.212.226