

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DYKÄRRET STÖRRE 10

(716419-4529)

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

HL
GW RP
Q of RP

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985 under namnet Dykärret Större 10. Fastigheten Fatbursträsket 3 på Högbergsgatan 49 förvärvades med tomträtt av Stockholms stad den 1 augusti 1993. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

På fastigheten Fatbursträsket 3 uppfördes åren 1701-1711 de ursprungliga delarna till den nuvarande byggnaden. En större tillbyggnad genomfördes cirka 1899-1907, 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 1978 omläggning av terrass och tak, fönsterbyte, omputsning av fasaden

1994-95 stambyte och allmän upprustning

2014 upprustning och ommålning av båda trapphusen inklusive ny port i

huvudentrén samt nya elstigare och ny elcentral i källaren

2018 ommålning av tak

2022 målning och renovering av samtliga fönster

Taxeringsvärdet uppgår till 24 165 000 kronor, varav 17 850 000 kronor avser mark och 6 315 000 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 en bostadsrätt överlåtits.

Förvaltning mm.

Tomträttsavtal med Stockholms stad löper till den 31 juli 2033. För fastigheten finns en underhållsplan, som årligen upprättas av styrelsen och föreläggs årsstämman. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten saknar centralvärmesystem. Energideklaration upprättades 2021, där byggnadens energiklass fastställdes till G. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utan anmärkning har uppnåtts 2022. Förekomsten av radon i inomhusluften ligger inom de rekommenderade gränsvärdena.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten. Ordinarie årsstämma hölls den 1 juni 2024. En extra stämma hölls den 20 oktober 2024.

Ekonomi

Föreningens ekonomi baseras på medlemmarnas årsavgifter, som har uppgått till 559 kr/kvm. I avgiften ingår kostnader för tv, bredband och telefoni, men inte privat förbrukning av värme, varmvatten och el. Årsavgifterna har höjts med 7 % fr.o.m. januari 2025.

Föreningens lån uppgår till 2 050 000 kr. Räntenivåer och bindningstider för lånen framgår av not till balansräkningen.

Nyckeltal 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter, andel av intäkter	98%	89%	99%	100%	100%
Årsavgift, kr/kvm ¹⁾	559	533	508	508	508
Årets resultat, kr	22 648	30 219	-943 228	70 000	56 713
Justerat resultat, kr	64 088	92 297	-5 270	112 653	83 597
Sparande, kr/kvm	83	119	-7	145	108
Skuldsättning, kr/kvm	2 642	2 642	2 642	1 675	1 675
Lån, andel av taxeringsvärde	8,5%	8,5%	8,0%	7,1%	7,1%
Räntekänslighet ²⁾	4,6%	4,8%	5,1%	3,2%	3,2%
Energikostnad, kr/kvm ¹⁾	47	49	55	50	25

1) Exkl. privat förbrukning av el, värme och varmvatten.

2) Avgiftshöjning motsvarande 1%-enhet ökad ränta

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

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	- 1 212 425
årets resultat	22 648
Summa	- 1 189 777

Styrelsen föreslår följande disposition:

till fonden för yttre underhåll avsätts	- 72 495
balanseras i ny räkning	- 1 262 272

RP
BV
CF
AA

	Not	2024-01-01 - - 2024-12-31	2023-01-01 - - 2023-12-31
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		447 741	425 256
Försäkrings- och skadeersättning		0	36 000
Offentliga bidrag		0	7 149
Övriga intäkter		<u>9 500</u>	<u>11 840</u>
Summa fastighetens intäkter		457 241	480 245
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Externa kostnader	1	-377 104	-392 487
Avskrivning byggnad enligt plan	2	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
Summa fastighetens kostnader		-401 093	-416 476
Fastighetsnetto		56 148	63 769
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		6 822	4 487
Utdelningar		3 195	3 000
Räntekostnader		<u>-43 517</u>	<u>-41 037</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-33 500	-33 550
Årets resultat		<u>22 648</u>	<u>30 219</u>

26 APR 1961

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	2	1 592 250	1 616 239
Maskiner och inventarier	3	0	0
Summa anläggningstillgångar		1 592 250	1 616 239
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 837	15 926
Bank		329 426	277 068
Summa omsättningstillgångar		347 263	292 994
SUMMA TILLGÅNGAR		1 939 513	1 909 233

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**Bundet eget kapital

Insatskapital		107 665	107 665
Upplåtelseavgifter		659 335	659 335
Fond för yttre underhåll		221 336	148 841
Summa bundet eget kapital		988 336	915 841

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 139 930	-1 393 649
Ianspråktagande av yttre fond		0	300 000
Avsättning till yttre fond		-72 495	-76 500
Årets resultat		22 648	30 219
Summa fritt eget kapital		-1 189 777	-1 139 930
SUMMA EGET KAPITAL	4	-201 441	-224 089

SkulderLångfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	2 050 000	2 050 000
Summa långfristiga skulder		2 050 000	2 050 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		21 419	18 923
Skatteskulder		26 040	17 971
Upplupna kostnader		43 495	46 428
Summa kortfristiga skulder		90 954	83 322

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 939 513	1 909 233
---------------------------------------	--	------------------	------------------

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar		2 050 000	2 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Q

RP

RP

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGARRedovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges i not neda
Avsättning till fond för yttre underhåll redovisas enbart som omföring mellan bundet och fritt eget kapital.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnde allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2.

NOT 1	<i>Specifikation externa kostnader</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Reparation och underhåll	18 242	80 288
	Sotning och OVK	5 510	0
	Administration	18 780	16 071
	Revision och årsmöte	18 864	18 251
	Bredband + kabelTV	25 856	24 974
	El	36 840	37 828
	Vatten och avlopp	31 344	23 574
	Sophämtning, renhållning	44 193	34 413
	Klottersanering	18 124	18 769
	Fastighetsförsäkring	27 703	25 924
	Tomträttsavgäld	118 608	99 683
	Fastighetsavgift	<u>13 040</u>	<u>12 712</u>
	Summa externa kostnader	377 104	392 487

NOT 2	<i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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 året	-782 658	-758 669
	Årets avskrivning (1%)	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
	Ackumulerade avskrivningar vid året	<u>-806 647</u>	<u>-782 658</u>
	Planenligt restvärde vid årets utgång	1 592 250	1 616 239

Mark

Innehas med tomträtt.

Taxeringsvärden	24 165 000	24 165 000
Mark: 17 850 000 (17 850 000) kr.		
Byggnaden: 7 650 000 (7 650 000)		

NOT 3	<i>Maskiner och inventarier</i>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Anskaffningsvärde vid årets ingång	118 628	118 628
	Utrangerat under året	0	0
	Inköpt under året	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anskaffningsvärde vid årets utgång	118 628	118 628
	Ackumulerade avskrivningar vid året	-118 628	-118 628
	Årets utrangering	0	0
	Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
	Ackumulerade avskrivningar vid året	<u>-118 628</u>	<u>-118 628</u>
	Utgående planenligt restvärde	0	0

Planenlig avskrivning baseras på en avskrivningstid på 5 år.

Handwritten signatures and initials: GP, HP, Q, RP.

NOT 4 *Förändring av eget kapital 2024*

IB / UB samt förändringar	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	148 841	-1 170 149	30 219
Disposition av föregående års resultat			72 495	-42 276	-30 219
lanspråktagande av fond					0
Årets resultat					22 648
Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	221 336	-1 212 425	22 648

NOT 5 *Långfristiga skulder*

Kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-27	3,98%	450 000	450 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,93%	750 000	750 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,93%	550 000	550 000
Stadshypotek	2032-06-01	3,21%	300 000	300 000
Summa			2 050 000	2 050 000

Kassaflödesanalys 2024*Den löpande verksamheten*

Inbetalningar	457 241
Fordringar vid årets början	15 926
Fordringar vid årets slut	-17 837
Utbetalningar	-377 104
Skulder vid årets början	-83 322
Skulder vid årets slut	90 954

= Kassaflöde före räntor 85 858

Ränteintäkter	6 822
Utdelningar	3 195
Räntekostnader	-43 517

= Kassaflöde från den löpande verksamheten 52 358*Investeringsverksamheten*

Förvärv av materiella anl.tillg.	0
----------------------------------	---

= Kassaflöde från investeringsverksamheten 0*Finansieringsverksamheten*

Upptagna lån	0
--------------	---

= Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0**= Årets kassaflöde 52 358**

Likvida medel vid årets början	277 068
--------------------------------	---------

Likvida medel vid årets slut 329 426




UNDERSKRIFTER

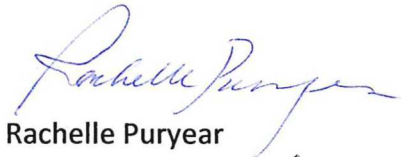
Stockholm 2025-03-17



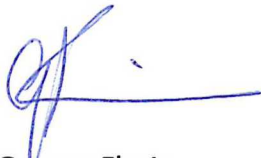
Gunhild Wasstorp Villarreal
ordförande



Jörgen Arnesson



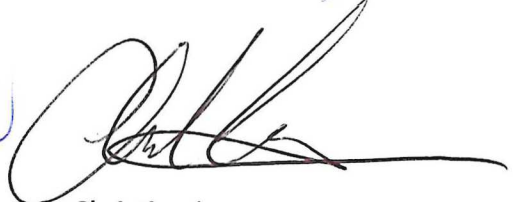
Rachelle Puryear



Gunnar Florin



Håkan Lövgren



Christian Larson

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-05-25



~~David Walman~~
Revisor

ANDERS VON SCHÉELE