

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DYKÄRRET STÖRRE 10

(716419-4529)

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

AN   RP
  

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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. Gällande tomträttsavtal med Stockholms stad löper till den 31 juli 2033.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 oktober 2023.

Fastigheten

På fastigheten Fatbursträsket 3 uppfördes åren 1701-1711 de ursprungliga delarna till den nuvarande byggnaden. Vindsvåning tillkom 1845. En större tillbyggnad genomfördes cirka 1899-1907, då huset fick sitt nuvarande utseende. Enligt gällande detaljplan (plankarta 8454A) utgör fastigheten kulturresevat (Q) med skyddsbestämmelser (q). I Stockholms Stadsmuseums klassificering framgår att byggnaden är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt.

Följande större förbättringsåtgärder har vidtagits under senare år:

1978 omläggning av terrass och tak, fönsterbyte, putsning av fasaden

1994-95 stambyte och allmän upprustning

2014 målning av båda trapphusen inklusive ny port i huvudentrén samt nya elstigare och ny elcentral i källaren

2018 målning av tak

2022 målning och renovering av samtliga fönster

2025 upprustning av utemiljön

Fastigheten saknar centralvärmesystem. Energideklaration upprättades 2021, där energiklassen fastställdes till G. Taxeringsvärdet uppgår till 24 750 000 kronor, varav 16 350 000 kronor avser mark och 8 400 000 kronor avser byggnaden.

Lägenhetsfördelning

Fastigheten omfattar åtta lägenheter med total boarea om 776 kvm. 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Guo", "EF", "PN", and "N".

Förvaltning mm.

För fastigheten finns en underhållsplan, som årligen upprättas av styrelsen och föreläggs årsstämman. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utan anmärkning har uppnåtts 2025. Radonmätning har påvisat förhöjd nivå i en lägenhet. Utredning pågår för att fastställa orsaken.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten. Ordinarie årsstämma hölls den 14 juni 2025. Extra årsstämma hölls den 3 februari 2025.

Ekonomi

Föreningens ekonomi baseras på medlemmarnas årsavgifter, som har uppgått till 599 kr/kvm. I avgiften ingår kostnader för tv, bredband och telefoni, men inte privat förbrukning av värme, varmvatten och el.

Årets förlust har i huvudsak uppkommit med anledning av upprustning av den gemensamma utemiljön, i enlighet med underhållsplanen. Årsavgifterna har höjts med 10 % från och med januari 2026 med anledning av att tomträttsavgälden ökar.

Föreningens lån uppgår till 2 050 000 kr. Räntenivåer och bindningstider för lånen framgår av not till balansräkningen. Beträffande föreningens ekonomi i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningarna med noter.

Nyckeltal

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter, andel av intäkter	99%	98%	89%	99%	100%
Årsavgift, kr/kvm ¹⁾	599	559	533	508	508
Energikostnad, kr/kvm ¹⁾	40	47	49	55	50
Årets resultat, kr	-34 385	22 648	30 219	-943 228	70 000
Justerat resultat, kr ²⁾	48 861	64 088	92 297	-5 270	112 653
Sparande, kr/kvm ³⁾	63	83	119	-7	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 642	2 642	2 642	2 642	1 675
Räntekänslighet ⁴⁾	4,3%	4,6%	4,8%	5,1%	3,2%
Lån, andel av taxeringsvärde	8,3%	8,5%	8,5%	8,0%	7,1%

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

2) Resultatet exkl. avskrivningar och underhållskostnader

3) Justerat resultat per kvadratmeter

4) Avgiftshöjning motsvarande en procentenhet ökad ränta

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	- 1 262 272
<u>årets resultat</u>	<u>- 34 385</u>
Summa	- 1 296 657

Styrelsen föreslår följande disposition:

till fonden för yttre underhåll avsätts	- 74 250
balanseras i ny räkning	- 1 370 907

Handwritten signatures and initials: CO, RP, F, AL, PV, and others.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 - Not - 2025-12-31	2024-01-01 - - 2024-12-31
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Medlemsavgifter		478 236	447 741
Övriga intäkter		<u>6 830</u>	<u>9 500</u>
Summa fastighetens intäkter		485 066	457 241
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Externa kostnader	1	-463 600	-377 104
Avskrivning byggnad enligt plan	2	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
Summa fastighetens kostnader		-487 589	-401 093
Fastighetsnetto		-2 523	56 148
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		5 294	6 822
Utdelningar		3 270	3 195
Räntekostnader		<u>-40 426</u>	<u>-43 517</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-31 862	-33 500
Årets resultat		<u>-34 385</u>	<u>22 648</u>

HF
GEO RP
CF Q
ON AA
N

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	2	1 568 261	1 592 250
Maskiner och inventarier	3	0	0
Summa anläggningstillgångar		1 568 261	1 592 250
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkte	4	19 046	17 837
Bank		324 560	329 426
Summa omsättningstillgångar		343 606	347 263
SUMMA TILLGÅNGAR		1 911 867	1 939 513
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		107 665	107 665
Upplåtelseavgifter		659 335	659 335
Fond för yttre underhåll		293 831	221 336
Summa bundet eget kapital		1 060 831	988 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 189 777	-1 139 930
Avsättning till yttre fond		-72 495	-72 495
Årets resultat		-34 385	22 648
Summa fritt eget kapital		-1 296 657	-1 189 777
SUMMA EGET KAPITAL	5	-235 826	-201 441
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 050 000	2 050 000
Summa långfristiga skulder		2 050 000	2 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	20 950	21 419
Skatteskulder		27 112	26 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkte	8	49 631	43 495
Summa kortfristiga skulder		97 693	90 954
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 911 867	1 939 513
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		2 050 000	2 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga


 RD
 PV of CR

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGARRedovisningsprinciper

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.

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

NOT 1 <i>Specifikation externa kostnader</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reparation och underhåll	66 340	18 242
Sotning och OVK	9 988	5 510
Administration	14 986	18 780
Revision och årsmöte	19 712	18 864
Bredband + kabelTV	26 244	25 856
El	30 939	36 840
Vatten och avlopp	36 943	31 344
Sophämtning, renhållning	54 859	44 193
Klottersanering	18 492	18 124
Fastighetsförsäkring	29 397	27 703
Tomträtsavgäld	141 908	118 608
Fastighetsavgift	<u>13 792</u>	<u>13 040</u>
Summa externa kostnader	463 600	377 104

NOT 2 <i>Fastigheten Fatbursträsket 3</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</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 in	-806 647	-782 658
Årets avskrivning	<u>-23 989</u>	<u>-23 989</u>
Ackumulerade avskrivningar vid årets ut	<u>-830 636</u>	<u>-806 647</u>
Planenligt restvärde vid årets utgång	1 568 261	1 592 250

Mark

Innehas med tomträtt.

Taxeringsvärden	24 750 000	24 165 000
Mark: 16 350 000 (17 850 000) kr.		
Byggnaden: 8 400 000 (6 315 000) kr.		

NOT 3 <i>Maskiner och inventarier</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</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 årets in	-118 628	-118 628
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Ackumulerade avskrivningar vid årets ut	<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:
 A large stylized signature at the top right.
 Below it, "to RP" and "JP" with other initials.
 At the bottom, "an" and "CF" with a checkmark.

NOT 4 <i>Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Förutbetalda kostnader		
- försäkringspremier	17 509	16 890
Upplupna intäkter		
- ränta SBAB	<u>1 536</u>	<u>947</u>
Summa	19 045	17 837

NOT 5 *Förändring av eget kapital 2025*

IB / UB samt förändringar	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre		Årets resultat
			reparations- fond	Balanserat resultat	
Belopp vid årets ingång	107 665	659 335	221 336	-1 212 425	22 648
Disposition av föregående års resultat			72 495	-49 847	-22 648
Anspråktagande av fond					0
Årets resultat					-34 385
Belopp vid årets utgång	107 665	659 335	293 831	-1 262 272	-34 385

NOT 6 *Långfristiga skulder*

Kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld	Skuld
			2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,86%	750 000	750 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,86%	550 000	550 000
Stadshypotek	2026-03-03	3,01%	450 000	450 000
Stadshypotek	2032-06-01	3,21%	300 000	300 000
Summa			2 050 000	2 050 000

NOT 7 <i>Leverantörsskulder</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Fortum	1 771	4 578
Ellevio	2 198	2 736
Trappstädning	2 700	0
Vatten/avlopp/sophämtning	<u>14 281</u>	<u>14 105</u>
Summa	20 950	21 419

NOT 8 <i>Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Upplupna kostnader		
- ränta på lån	6 704	4 370
- revisorsarvode	15 000	15 000
Förutbetalda intäkter		
- årsavgifter	<u>27 927</u>	<u>24 125</u>
Summa	49 631	43 495

Kassaflödesanalys 2025Den löpande verksamheten

Inbetalningar	485 066
Fordringar vid årets början	17 837
Fordringar vid årets slut	-19 046
Utbetalningar	-463 600
Skulder vid årets början	-90 954
Skulder vid årets slut	97 693
= Kassaflöde före räntor	26 996
Ränteintäkter	5 294
Utdelningar	3 270
Räntekostnader	-40 426

= Kassaflöde från den löpande verksamheten -4 866

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anl.tillg. 0

= Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

= Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0

= Årets kassaflöde -4 866

Likvida medel vid årets början 329 426

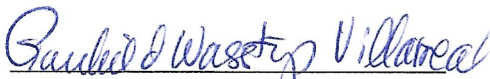
Likvida medel vid årets slut 324 560

UPPRÄTTANDE

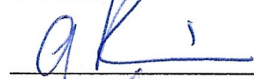
Årsredovisningen upprättades den
2026-04-07

UNDERSKRIFTER

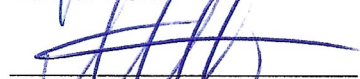
Stockholm
2026-04-07



Gunhild Wasstorp Villarreal
ordförande

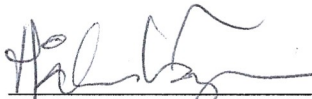


Gunnar Florin

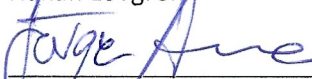


Patrik Nilsson

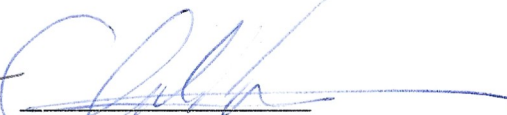
2026-04-09



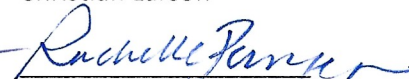
Håkan Lövgren



Jörgen Arnesson



Christian Larson



Rachelle Puryear

Min revisionsberättelse har avgivits

2026-05-10



Anders von Scheele
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 10, org.nr 716419-4529.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Dykärret Större 10** för år 2025.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av **Brf Dykärret Större 10** för år 2025.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5/10-26



Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB