

ÅRSREDOVISNING 2025

för

BRF Dagakarlen 32

(orgnr 716419-2788)

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Dagakarlen 32 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985 och nuvarande stadgar registrerades 2009. Anledningen till revisionen av stadgarna var att utesluta möjligheten för juridisk person att förvärva lägenhet i bostadsrättsföreningen.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dagakarlen 32	1985	Stockholm

Fastigheten byggdes år 1897-98.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen äger marken.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med total bostadsyta på 1275 kvm.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	3	5	4

Förvaltning

Förvaltningen har skötts i egen regi.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har inga lägenhet överlåtits under året.

Föreningens riktlinjer för andrahandsuthyrning är:

- Medlem ansöker och styrelsen beslutar
- Ägaren ska ha bott stadigvarande i föreningen i minst 1 år innan andrahandsuthyrning kan komma ifråga
- Max 2 lägenheter får samtidigt hyras ut i andra hand
- Varje uthyrningsperiod får bestå av max 12 månader
- En uthyrningsperiod kan dubbleras max 1 gång, dvs. en medlem kan beviljas tillstånd att hyra ut i andra hand sammanlagt max 2 perioder i rad
- Juridisk person beviljas inte tillstånd att hyra i andra hand

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	Ledamot (ordförande)
Olof Byström	Ledamot (kassör)
Lukas Guan Hallquist	Ledamot
Lotta Kjellin	Ledamot
Adam Freudenthal Mehrotra	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse, förvaltningsgrupp och revisorer har ej utgått.

Revisorer

Malek Finn Khan	Internrevisor
Claes Haglund	Revisorssuppleant

Valberedning

Camilla Byström
Rebecca Elovsson Hultin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-06-03.

Utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Under 2025 installerades en ny tvättmaskin.

Föreningens ekonomi

Föreningen gick med förlust om 44 391 kr för räkenskapsåret 2025. Styrelsen föreslår att förlusten balanseras i ny räkning.

Räkenskapsåret 2022 bytte föreningen redovisningsmetod från kontantmetoden till faktureringsmetoden för att få bättre jämförbarhet mellan åren framgent. Bytet påverkar resultaträkningen för 2022 både vad gäller intäkter och kostnader på ett sätt som gör att räkenskapsåret 2022 inte är jämförbart med tidigare år, eller efterföljande år.

Nyckeltal	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skuldsättning per kvadratmeter	4 610	4 610	4 610		
Sparande per kvadratmeter	76	-17	-57		
Räntekänslighet	6,7	6,9	8,0		
Energikostnad per kvadratmeter	262	259	240		
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	686	664	574		
Årsavgifternas andel procent av totala rörelseintäkter	100%	100%	100%		

Upplysning vid förlust

Från och med oktober 2025 höjdes medlemsavgifterna med 10 % för att täcka ökade drifts- och underhållskostnader. Under våren 2026 genomfördes en relining av fastighetens avloppsstammar. För att täcka kostnaderna för arbetet har styrelsen beslutat att höja medlemsavgifterna med ytterligare 5 % från och med augusti 2026.

Kassaflödesanalys

Löpande verksamhet	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inbetalningar medlemsavgifter	875 136	827 806	766 469		
Utbetalningar till leverantörer för varor och tjänster	- 539 853	- 574 220	- 1 014 316		
Erhållen ränta	1 086	573	-		
Utbetalning skatt	- 24 557	- 23 647	- 22 089		
Kassaflöde löpande verksamhet	311 812	230 512	- 269 936		
Investeringsverksamhet	-	-	-		
Finansieringsverksamhet					
Upptagning av lån	-	-	400 000		

Utbetalning räntor	- 210 476	- 261 306	- 233 052		
Kassaflödesanalys finansieringsverksamhet	- 210 476	- 261 306	166 948		
Kassaflöde	101 336	- 30 794	- 102 988		
Likvida medel vid årets början	289 573	320 367	423 355		
Likvida medel vid årets slut	390 907	289 573	320 367		

Resultaträkningar för den 31 december	2025	2024	2023	2022	2021
	Kronor	Kronor	Kronor	Kronor	Kronor
Intäkter					
Årsavgifter och hyra	874 947	821 312	732 366	617 760	719 916
Ränteintäkter	1 102	573	0	0	0
Kostnader					
Räntekostnader	- 214 553	- 218 122	- 264 355	- 101 252	- 42 528
El	- 61 793	- 53 788	- 57 816	- 88 774	- 49 400
Fjärrvärme	- 228 467	- 235 740	- 210 462	- 201 808	- 176 018
Vatten och avfall	- 111 748	- 99 405	- 103 781	- 97 701	- 76 341
Städning och renhållning	- 17 206	- 17 088	- 15 976	-14 484	- 14 271
Reparation och underhåll	- 68 603	- 105 609	- 76 142	- 35 367	- 156 205
Övriga kostnader	- 52 570	- 89 607	- 54 318	- 40 129	- 76 211
Resultat före avskrivningar	121 109	2 526	- 50 484	38 245	128 942
Avskrivningar fastighet	- 31 784	- 31 784	- 31 784	- 31 784	- 31 784
Avskrivningar Tak och Fasad	- 34 082	- 34 082	- 34 082	- 34 082	- 34 082
Avskrivningar Säkerhetsdörrar	- 25 460	- 25 460	- 25 460	- 25 460	- 25 460
Avskrivningar Stambyte källare 22	- 17 208	- 17 208	- 17 208	- 17 208	-
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	-5 899	-	-	-	-
Avsättning till yttre fond	- 26 617	- 26 617	- 26 617	- 26 617	- 26 617
Resultat före skatt	- 19 941	- 132 625	- 185 635	- 96 906	10 999
Skatt	- 24 450	- 23 835	-22 785	- 21 885	- 21 290
Årets resultat	- 44 391	- 156 460	- 208 420	- 118 791	- 10 291

Balansräkningar för den 31 december	2025	2024	2023	2022	2021
	Kronor	Kronor	Kronor	Kronor	Kronor
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Fastighet Mark	4 131 736	4 131 736	4 131 736	4 131 736	4 131 736
Fastighet Byggnad	3 432 503	3 464 287	3 496 071	3 527 855	3 559 639
Fasad och Tak Gårdssida	681 633	715 715	749 797	783 879	817 961
Stambyte källare 2022	447 418	464 626	481 834	499 042	-
Säkerhetsdörrar	585 580	611 040	636 500	661 960	687 420
Övriga anläggningstillgångar	53 086	-	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	9 331 956	9 387 404	9 495 938	9 604 472	9 196 756
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	922	- 49 877	- 41 251	- 6 838	-
Förutbetalda kostnader	16 539	15 517	50 425	49 364	58 245
Skandiabanken	-	-	-	-	-
Svenska Handelsbanken	390 908	289 573	320 367	423 355	238 415
Summa omsättningstillgångar	408 368	255 213	329 541	465 882	296 660
Summa tillgångar	9 740 324	9 642 617	9 825 479	10 070 354	9 493 416
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Grundavgifter	2 823 665	2 823 665	2 823 665	2 823 665	2 823 665
Upplåtelseavgifter	1 554 670	1 554 670	1 554 670	1 554 670	1 554 670
Yttre fond	198 485	171 868	145 251	53 234	26 617
Balkongfond	-	-	-	65 400	65 400
Balanserat resultat	- 958 409	- 801 950	-593 530	-474 739	-464 448
Årets resultat	- 44 391	- 156 460	-208 420	- 118 791	- 10 291
Summa eget kapital	3 574 019	3 591 793	3 721 636	3 903 439	3 995 613
Långfristiga skulder					

Svenska Handelsbanken Bolån	5 877 113	5 877 113	5 877 113	5 477 113	5 477 113
Summa långfristiga skulder	5 877 113	5 877 113	5 877 113	5 477 113	5 477 113
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	63 140	-	14 875	516 213	-
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter	201 602	149 875	189 274	151 704	-
Skatteskuld	24 450	23 835	22 581	21 885	20 690
Summa kortfristiga skulder	289 192	173 710	226 730	689 802	17 837
Summa skulder och eget kapital	9 740 324	9 642 617	9 825 479	10 070 354	9 493 416
Ställda säkerheter:					
Pantbrev	6 644 000	6 644 000	6 644 000	6 644 000	6 644 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 1 Fastighet

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 57 000 tkr (f å 56 600 tkr).

Av taxeringsvärdet utgör mark 35 000 tkr.

Not 2 Avskrivningar

Fastigheten (Byggnad, ej mark) avskrivs på 120 år från 2014.

Tak och fasad avskrivs på 30 år från 2016.

Stambyte källare 2022 avskrivs på 30 från 2022.

Säkerhetsdörrar avskrivs på 30 år från 2019.

Övriga anläggningstillgångar avser tvättmaskin som skrivs av på 10 år från 2025.

Not 3 Yttre fond	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Yttre fond ingående behållning	171 868	145 251	53 235	26 617	277 271
Avsatt under året	26 617	26 617	26 617	26 617	26 617
Nyttjat under året	0	0	0	0	-277 273
Överföring från balkongfond	-	-	65 400	-	-
Utgående behållning	198 485	171 868	145 251	53 234	26 617

Not 4 Skulder till kreditinstitut Samtliga lån hos Stadshypotek (Handelsbanken)			
Lån 2025-12-31			
	Lånebelopp	Ränta	Villkorsändringsdag
Lån 1:	2 677 113 kr	3,93%	Bundet (2 år), räntesatsen gäller till 2026-04-30
Lån 2:	1 200 000 kr	2,95%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 2026-01-01
Lån 3:	300 000 kr	3,77%	Bundet (4 år), räntesatsen gäller till 2028-03-30
Lån 4:	1 300 000 kr	2,95%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 2026-01-01
Lån 5:	400 000 kr	3,77%	Bundet (4 år), räntesatsen gäller till 2028-03-30
Totalt	5 877 113 kr		
Lån 2024-12-31			
	Lånebelopp	Ränta	Villkorsändringsdag
Lån 1:	2 677 113 kr	3,93%	Bundet (2 år), räntesatsen gäller till 2026-04-30
Lån 2:	1 200 000 kr	3,35%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 2025-01-01
Lån 3:	300 000 kr	3,77%	Bundet (4 år), räntesatsen gäller till 2028-03-30
Lån 4:	1 300 000 kr	3,35%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 2025-01-01
Lån 5:	400 000 kr	3,77%	Bundet (4 år), räntesatsen gäller till 2028-03-30
Totalt	5 877 113 kr		
Lån 2023-12-31			
	Lånebelopp	Ränta	Villkorsändringsdag
Lån 1:	2 677 113 kr	4,98%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2024
Lån 2:	1 200 000 kr	4,98%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2024
Lån 3:	300 000 kr	4,98%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2024
Lån 4:	1 300 000 kr	4,98%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2024
Lån 5:	400 000 kr	4,98%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2024
Totalt	5 877 113 kr		
Lån 2022-12-31			
	Lånebelopp	Ränta	Villkorsändringsdag
Lån 1:	2 677 113 kr	2,88%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2023
Lån 2:	1 200 000 kr	3,38%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2023
Lån 3:	300 000 kr	2,88%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2023
Lån 4:	1 300 000 kr	3,38%	Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2023
Totalt	5 477 113 kr		

Stockholm den 03 juni 2026



Olof Byström



Adam Freudenthal Mehrotra



Lukas Guan Hallquist