



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dykärret Större 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Dykärret Större 7	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1942

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 3 497 kvm och 8 bostadsrättslokaler om 714 kvm. Byggnadernas totalyta är 4211 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fanny Sturén	Ordförande
Erik Nordlund	Styrelseledamot
Jan Erik Olsson	Styrelseledamot
Jens Erik Rick	Styrelseledamot
Martin Englund	Styrelseledamot
Tomas Huynh	Styrelseledamot
Anna Ryd	Suppleant
Arthur Struik	Suppleant
Mirco Lars Andreani	Suppleant

Valberedning

Helene Casselbrant (sammanställande)
Nemo Ivarsson
Vesna Jovanovic

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Karolina Lövström Revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-12. Antagande av nya stadgar, beslut om eventuell ersättning till de som installerat säkerhetsdörr och fyllnadsväl till styrelsen..

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-06. Antagande av nya stadgar och fyllnadsväl till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utbyte värmekablar stuprör
OVK-besiktning A-huset
Reparation grind parkeringsplatser
Ny utrustning tvättstuga
Systematiskt brandskyddsarbete med åtgärder

- 2023** ● Utbyte av radiatorventiler
Takvärmeanläggning, utbyte av styrenhet
Målning och renovering av entredörr B-huset
OVK-besiktning B-huset

- 2021-2022** ● Stambyte
Reparation dräneringsskada

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK åtgärder, kanalrengöringar samt injustering fläktar

- 2025-2026** ● Reparation och målning fönster och dörrar
Reparation av fuktskada och takbjälklag i källare

- 2027** ● Renovering av hiss i hus B

2028-2030 ● Ommålningar invändigt

2030 ● Spolning av stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC
El förbrukning	Mälarenergi
Elöverföring	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Stockholms Hiss-Service
Städning samt Hyra entrémattor	Skarings fönster & Städ AB
Projektledning	Raksystems Projektledarhuset
Snöskottning tak	Utetak Stockholm
Snöröjning	Keab
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	EF Lindströms Trädgård
TV basutbud, bredband	Tele 2
Vatten, avlopp och avfall	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den första januari höjdes avgiften till föreningen med 4% för att säkerställa att föreningens intäkter är i balans med föreningens kostnader. Avgiften för föreningens parkeringsplatser höjdes till 2000kr/mån (f.g. år 1500kr/mån).

Under året har föreningen upplåtit två lägenheter (f.d. styrelserummet samt hyresrätten) och ombyggnationen av vinden färdigställdes. En tidigare lokal (f.d. gamla cykelrummet) är färdigrenoverad och består nu av två bostadsrätter. En del av likviderna från upplåtelseerna är avsatta för den planerade fönster renoveringen som väntas ske under år 2025. Resultatet från upplåtelseerna syns inte i resultaträkningen, däremot bokförs kostnader i samband med upplåtelseerna (mäklararvode etc.) i resultaträkningen. Detta medför att årets resultat påverkats negativt med c:a 125 tkr, även fast upplåtelsen totalt sett varit likviditetsmässigt positiv för föreningen.

Föreningen har även fått ett omprövningsbeslut av fastighetstaxeringen år 2022, vilket lett till en lägre fastighetsskatt för åren 2022-2024.

Två av föreningens lån har omsatts under året. Det ena lånet som tidigare haft en rörlig ränta (3-månader) omsattes till en 5års bunden ränta på 3,70% (den rörliga räntan var vid bindningstiden 4,75%), och det andra lånet som haft en bunden ränta på 3,78% har fått en bunden ränta på 2,60% under 3år (den rörliga räntan var vid bindningstiden 3,50%). I samband med detta gjordes en extra amortering på 1300 tkr.

För att minska kostnaden för sophantering har styrelsen minskat sopnedkastan från tre till två.

Underhållsplanen har uppdaterats med en horisont på 50 år för att bättre kunna planera föreningens ekonomi i relation till fastighetens underhållsbehov.

Under året har styrelsen försökt kartlägga omfattningen av en fuktskada och skada på takbjälklaget i källarutrymmet. I dagsläget är omfattningen och kostnaden för detta inte klarlagt.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för städning samt hyra av entrémattor är Skarings fönster och städ AB.

Övriga uppgifter

Under 2024 har föreningslokalen använts av medlemmar för både fest och övernattning. I december antog styrelsen nya regler för hur ofta och länge en enskild medlem kan hyra lokalen och kostnaden för detta.

Under året skedde det ett inbrott i källarförrådet samt gården. Styrelsen har därmed förstärkt entrédörrar och grindar med brytskydd och även påmint medlemmar om vikten att inte släppa in obehöriga och se till att portar stängs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 472 691	3 282 549	2 957 966	2 850 585
Resultat efter fin. poster	-274 691	-457 288	-11 533 773	-6 562 934
Soliditet (%)	92	91	91	89
Yttre fond	3 862 594	3 711 044	14 639 372	20 628 193
Taxeringsvärde	168 567 000	168 567 000	168 567 000	137 093 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	751	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	93,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 705	4 117	4 291	4 969
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 705	4 089	4 114	4 763
Sparande per kvm totalyta, kr	183	148	151	156
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	48	50	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	161	146	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	21	19	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	230	215	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	2,05	-	-
Räntekänslighet (%)	4,78	5,48	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat -275 tkr ingår avskrivningar -740 tkr samt planerade underhållskostnader -311 tkr. Exkluderas dessa poster är resultatet +776 tkr. Avskrivningar är ingen utbetalning och påverkar inte föreningens kassaflöde. Det utförda planerade underhållet varierar mellan åren och styrs av underhållsplanen. Varje år avsätts därför ett belopp till underhållsfonden för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet. Årets avsättning är -506 tkr och justerat för denna avsättning blir resultatet +270 tkr. För att bemöta det negativa resultatet bedömer vi att det för närvarande inte behövs någon ytterligare ökning av avgiften utöver den som skedde i början av året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	191 494 850	-	2 936 971	194 431 821
Upplåtelseavgifter	1 401 378	-	3 365 329	4 766 707
Fond, yttre underhåll	3 711 044	-354151	505 701	3 862 594
Balanserat resultat	-21 782 142	-103 137	-505 701	-22 390 980
Årets resultat	-457 288	457 288	-274 691	-274 691
Eget kapital	174 367 842	0	6 027 609	180 395 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 885 279
Årets resultat	-274 691
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-505 701
Totalt	-22 665 672
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	310 819
Balanseras i ny räkning	-22 354 852

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 472 691	3 282 549
Övriga rörelseintäkter	3	31 524	40 688
Summa rörelseintäkter		3 504 215	3 323 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 274 072	-2 405 482
Övriga externa kostnader	9	-377 278	-252 627
Personalkostnader	10	-109 767	-65 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-740 103	-716 568
Summa rörelsekostnader		-3 501 219	-3 440 227
RÖRELSERESULTAT		2 996	-116 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 123	13 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-353 810	-353 620
Summa finansiella poster		-277 687	-340 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 691	-457 288
ÅRETS RESULTAT		-274 691	-457 288

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	190 825 197	190 118 922
Pågående projekt	13	0	365 952
Summa materiella anläggningstillgångar		190 825 197	190 484 874
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		190 825 197	190 484 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 880	50 063
Övriga fordringar	14	1 365 468	992 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	134 861	54 343
Summa kortfristiga fordringar		1 533 209	1 097 052
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 374 654	497 919
Summa kassa och bank		4 374 654	497 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 907 863	1 594 971
SUMMA TILLGÅNGAR		196 733 061	192 079 845

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 198 528	192 896 228
Fond för yttre underhåll		3 862 594	3 711 044
Summa bundet eget kapital		203 061 122	196 607 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 390 980	-21 782 142
Årets resultat		-274 691	-457 288
Summa fritt eget kapital		-22 665 672	-22 239 430
SUMMA EGET KAPITAL		180 395 450	174 367 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 000 000	9 600 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	9 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	9 600 000	7 400 000
Leverantörsskulder		136 019	184 947
Skatteskulder		0	70 531
Övriga kortfristiga skulder		37 039	37 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	564 553	419 238
Summa kortfristiga skulder		10 337 611	8 112 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 733 061	192 079 845

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 996	-116 990
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	740 103	716 568
	743 099	599 578
Erhållen ränta	34 052	13 322
Erlagd ränta	-350 596	-363 669
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	426 555	249 231
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 165	-33 823
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 393	-37 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	427 783	178 299
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 080 426	-252 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 080 426	-252 217
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 302 300	1
Amortering av lån	-1 400 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 902 300	-99 999
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 249 657	-173 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 428 383	1 602 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 678 040	1 428 383

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dykärret Större 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 476 627	2 195 197
Årsavgifter lokaler	776 092	904 871
Hysesintäkter bostäder	44 344	64 246
Hysesintäkter p-plats	67 500	54 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 900	0
Övernattnings-/gästlägenhet	17 700	9 600
Dröjsmålsränta	0	54
Pantsättningsavgift	30 225	10 500
Överlåtelseavgift	26 409	22 216
Administrativ avgift	2 009	0
Andrahandsuthyrning	18 126	11 800
Vidarefakturerade kostnader	10 759	10 065
Summa	3 472 691	3 282 549

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	36 518
Övriga intäkter	31 524	4 170
Summa	31 524	40 688

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	106 424	102 079
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 376	4 415
Fastighetsskötsel gård enl avtal	50 500	38 423
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	13 243
Städning enligt avtal	83 046	108 060
Städning utöver avtal	0	3 875
Besiktningar	0	4 865
Hissbesiktning	6 252	7 368
Brandskydd	57 737	13 440
Myndighetstillsyn	2 115	0
Gårdkostnader	10 124	11 334
Gemensamma utrymmen	3 466	0
Snöröjning/sandning	77 715	107 625
Serviceavtal	2 188	10 618
Mattvätt/Hyrmattor	10 712	10 756
Förbrukningsmaterial	6 313	4 520
Summa	422 968	440 621

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	9 705
Tvättstuga	16 041	17 047
Dörrar och lås/porttele	5 825	36 054
VVS	14 851	1 369
Värmeanläggning/undercentral	0	2 115
Ventilation	0	40 727
Elinstallationer	0	6 961
Tele/TV/bredband/porttelefon	499	0
Hissar	26 283	53 213
Tak	0	2 975
Mark/gård/utemiljö	19 563	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 586
Summa	83 062	175 752

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	39 307	0
Installationer	54 125	0
Entr/trapphus	0	20 250
VVS	37 374	149 617
Elinstallationer	16 088	0
Tak	137 500	178 125
Fönster	13 500	0
Mark/gård/utemiljö	12 925	6 159
Summa	310 819	354 151

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	169 669	200 777
Uppvärmning	808 040	668 170
Vatten	149 194	88 313
Sophämtning/renhållning	94 853	68 600
Grovsopor	12 016	0
Summa	1 233 772	1 025 860

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 868	63 118
Kabel-TV	16 764	22 651
Bredband	78 020	78 018
Fastighetsskatt	188 360	245 311
Korr. fastighetsskatt	-119 560	0
Summa	223 451	409 098

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 350	7 235
Tele- och datakommunikation	0	1 019
Juridiska åtgärder	35 344	9 938
Inkassokostnader	976	514
Revisionsarvoden extern revisor	31 710	52 036
Styrelseomkostnader	10 682	780
Fritids och trivselkostnader	0	533
Föreningskostnader	9 618	2 042
Förvaltningsarvode enl avtal	90 263	86 577
Överlåtelsekostnad	32 670	29 408
Pantsättningskostnad	25 702	14 180
Övriga förvaltningsarvoden	431	2 988
Korttidsinventarier	0	11 015
Administration	131 595	7 915
Konsultkostnader	2 937	26 446
Summa	377 278	252 627

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	52 500
Arbetsgivaravgifter	23 817	13 051
Summa	109 767	65 551

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	353 706	350 103
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3 517
Övriga räntekostnader	104	0
Summa	353 810	353 620

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	192 265 712	192 234 087
Årets inköp	1 446 378	31 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 712 090	192 265 712
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 146 790	-1 430 222
Årets avskrivning	-740 103	-716 568
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 886 893	-2 146 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	190 825 197	190 118 922
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 723 007</i>	<i>120 723 007</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 967 000	48 967 000
Taxeringsvärde mark	119 600 000	119 600 000
Summa	168 567 000	168 567 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	365 952	145 360
Anskaffningar under året	413 875	252 217
Färdigställt under året	-779 827	-31 625
Vid årets slut	0	365 952

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 959	62 182
Skattefordringar	54 124	0
Transaktionskonto	414 873	391 765
Borgo räntekonto	888 513	538 699
Summa	1 365 468	992 646

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	60 772	54 343
Förutbet kabel-TV	5 618	0
Förutbet bredband	26 400	0
Upplupna ränteintäkter	42 071	0
Summa	134 861	54 343

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	0,75 %	9 600 000	9 700 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,97 %	0	3 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,60 %	3 000 000	4 300 000
Handelsbanken	2029-06-01	3,70 %	3 000 000	0
Summa			15 600 000	17 000 000
Varav kortfristig del			9 600 000	7 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 100 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	443	60 000
Uppl kostnad Städning entrepr	0	9 190
Uppl kostn el	14 105	0
Uppl kostnad Värme	102 142	0
Uppl kostn räntor	15 225	12 011
Uppl kostn vatten	28 162	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 148	0
Uppl kostnad arvoden	85 950	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 005	16 500
Förutbet hyror/avgifter	281 373	269 037
Summa	564 553	419 238

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Erik Nordlund
Styrelseledamot

Fanny Sturén
Ordförande

Jan Erik Olsson
Styrelseledamot

Jens Erik Rick
Styrelseledamot

Martin Englund
Styrelseledamot

Tomas Huynh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykärret Större 7, org.nr 769618-2901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykärret Större 7 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Dykärret Större 7s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dykärret Större 7 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor