

# ÅRSREDOVISNING 2024

för

BRF Dagakarlen 32

(orgnr 716419-2788)

# Årsredovisning 2024

## Bostadsrättsföreningen Dagakarlen 32 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024.

### 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 en lägenhet överlåtit under året.

- Lägenhet 1401 förvärvades av Adam och Sofia Freudenthal Mehrotra från Fredrik Eriksson och Ave Rahnik Eriksson.

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              |
| Viktor Lindroos      | Suppleant            |

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse, förvaltningsgrupp och revisorer har ej utgått.

### Revisorer

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Malek Finn Khan | Revisorssuppleant |
| Claes Haglund   | Internrevisor     |

### Valberedning

Camilla Byström  
Henrik von Sydow

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

### Utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Under 2024 genomfördes underhåll av föreningens ventilation.

### Föreningens ekonomi

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde uppgående till 56 600 tkr varav markvärdet uppgår till 38 000 tkr.

För räkenskapsåret tillämpas avskrivning av fastighet enligt rekommendationer där byggnaden skrivs av över 120 år.

Föreningen gick med förlust om 156 460 kr för räkenskapsåret 2024. 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>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Skuldsättning per kvadratmeter                         | 4 610       | 4 610       |             |             |             |
| Sparande per kvadratmeter                              | -17         | -57         |             |             |             |
| Räntekänslighet                                        | 7,2         | 8,0         |             |             |             |
| Energikostnad per kvadratmeter                         | 259         | 240         |             |             |             |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt    | 664         | 574         |             |             |             |
| Årsavgifternas andel procent av totala rörelseintäkter | 100%        | 100%        |             |             |             |

### Upplysning vid förlust

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån och beslutat att diversifiera löptiderna, för att minska ränterisken och öka den ekonomiska förutsägbarheten, se Not 4.

Från och med juni 2024 höjdes medlemsavgifterna med 10%. Detta är samma höjning som informerade som i årsredovisningen för 2023.

### Kassaflödesanalys

| Löpande verksamhet                                     | <u>2024</u>    | <u>2023</u>      | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Inbetalningar medlemsavgifter                          | 827 806        | 766 469          |             |             |             |
| Utbetalningar till leverantörer för varor och tjänster | - 574 220      | - 1 014 316      |             |             |             |
| Erhållen ränta                                         | 573            | -                |             |             |             |
| Utbetalning skatt                                      | - 23 647       | - 22 089         |             |             |             |
| <b>Kassaflöde löpande verksamhet</b>                   | <b>230 512</b> | <b>- 269 936</b> |             |             |             |
|                                                        |                |                  |             |             |             |

|                                                      |                  |                  |  |  |  |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|--|--|--|
| <b>Investeringsverksamhet</b>                        | -                | -                |  |  |  |
|                                                      |                  |                  |  |  |  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                       |                  |                  |  |  |  |
| Upptagning av lån                                    | -                | 400 000          |  |  |  |
| Utbetalning räntor                                   | - 261 306        | - 233 052        |  |  |  |
| <b>Kassaflödesanalys<br/>finansieringsverksamhet</b> | <b>- 261 306</b> | <b>166 948</b>   |  |  |  |
|                                                      |                  |                  |  |  |  |
| <b>Kassaflöde</b>                                    | <b>- 30 794</b>  | <b>- 102 988</b> |  |  |  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                | <b>320 367</b>   | <b>423 355</b>   |  |  |  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                  | <b>289 573</b>   | <b>320 367</b>   |  |  |  |

| Resultaträkningar för den 31 december | 2024             | 2023             | 2022             | 2021            | 2020           |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
|                                       | Kronor           | Kronor           | Kronor           | Kronor          | Kronor         |
| <b>Intäkter</b>                       |                  |                  |                  |                 |                |
| Årsavgifter och hyra                  | 821 312          | 732 366          | 617 760          | 719 916         | 661 469        |
| Ränteintäkter                         | 573              | 0                | 0                | 0               | 0              |
| <b>Kostnader</b>                      |                  |                  |                  |                 |                |
| Räntekostnader                        | - 218 122        | - 264 355        | - 101 252        | - 42 528        | - 92 089       |
| El                                    | - 53 788         | - 57 816         | - 88 774         | - 49 400        | - 35 113       |
| Fjärrvärme                            | - 235 740        | - 210 462        | - 201 808        | - 176 018       | - 163 219      |
| Vatten och avfall                     | - 99 405         | - 103 781        | - 97 701         | - 76 341        | - 59 437       |
| Städning och renhållning              | - 17 088         | - 15 976         | -14 484          | - 14 271        | - 13 848       |
| Reparation och underhåll              | - 105 609        | - 76 142         | - 35 367         | - 156 205       | - 23 146       |
| Övriga kostnader                      | - 89 607         | - 54 318         | - 40 129         | - 76 211        | - 46 660       |
|                                       |                  |                  |                  |                 |                |
| <b>Resultat före avskrivningar</b>    | <b>2 526</b>     | <b>- 50 484</b>  | <b>38 245</b>    | <b>128 942</b>  | <b>227 957</b> |
| 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         | -               | -              |
| Avsättning till yttre fond            | - 26 617         | - 26 617         | - 26 617         | - 26 617        | - 76 617       |
|                                       |                  |                  |                  |                 |                |
| <b>Resultat före skatt</b>            | <b>- 132 625</b> | <b>- 185 635</b> | <b>- 96 906</b>  | <b>10 999</b>   | <b>60 014</b>  |
| Skatt                                 | - 23 835         | -22 785          | - 21 885         | - 21 290        | - 20 272       |
|                                       |                  |                  |                  |                 |                |
| <b>Årets resultat</b>                 | <b>- 156 460</b> | <b>- 208 420</b> | <b>- 118 791</b> | <b>- 10 291</b> | <b>39 742</b>  |

| Balansräkningar för den 31 december | 2024             | 2023             | 2022              | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                                     | Kronor           | Kronor           | Kronor            | Kronor           | Kronor           |
| <b>Tillgångar</b>                   |                  |                  |                   |                  |                  |
|                                     |                  |                  |                   |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>        |                  |                  |                   |                  |                  |
| Fastighet Mark                      | 4 131 736        | 4 131 736        | 4 131 736         | 4 131 736        | 4 131 736        |
| Fastighet Byggnad                   | 3 464 287        | 3 496 071        | 3 527 855         | 3 559 639        | 3 591 423        |
| Fasad och Tak Gårdssida             | 715 715          | 749 797          | 783 879           | 817 961          | 852 043          |
| Stambyte källare 2022               | 464 626          | 481 834          | 499 042           | -                | -                |
| Säkerhetsdörrar                     | 611 040          | 636 500          | 661 960           | 687 420          | 712 880          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>  | <b>9 387 404</b> | <b>9 495 938</b> | <b>9 604 472</b>  | <b>9 196 756</b> | <b>9 288 082</b> |
|                                     |                  |                  |                   |                  |                  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>        |                  |                  |                   |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar             | - 49 877         | - 41 251         | - 6 838           | -                | -                |
| Förutbetalda kostnader              | 15 517           | 50 425           | 49 364            | 58 245           | 23 233           |
| Skandiabanken                       | -                | -                | -                 | -                | 10 148           |
| Svenska Handelsbanken               | 289 573          | 320 367          | 423 355           | 238 415          | 432 482          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>  | <b>255 213</b>   | <b>329 541</b>   | <b>465 882</b>    | <b>296 660</b>   | <b>465 863</b>   |
|                                     |                  |                  |                   |                  |                  |
| <b>Summa tillgångar</b>             | <b>9 642 617</b> | <b>9 825 479</b> | <b>10 070 354</b> | <b>9 493 416</b> | <b>9 753 945</b> |
|                                     |                  |                  |                   |                  |                  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>     |                  |                  |                   |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                 |                  |                  |                   |                  |                  |
| 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                          | 171 868          | 145 251          | 53 234            | 26 617           | 277 273          |
| Balkongfond                         | -                | -                | 65 400            | 65 400           | 65 400           |
| Balanserat resultat                 | - 801 950        | -593 530         | -474 739          | -464 448         | -504 190         |
| Årets resultat                      | - 156 460        | -208 420         | - 118 791         | - 10 291         | 39 742           |
| <b>Summa eget kapital</b>           | <b>3 591 793</b> | <b>3 721 636</b> | <b>3 903 439</b>  | <b>3 995 613</b> | <b>4 256 560</b> |
|                                     |                  |                  |                   |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>         |                  |                  |                   |                  |                  |



|                                              |                  |                  |                   |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Svenska Handelsbanken Bolån                  | 5 877 113        | 5 877 113        | 5 477 113         | 5 477 113        | 5 477 113        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>5 877 113</b> | <b>5 877 113</b> | <b>5 477 113</b>  | <b>5 477 113</b> | <b>5 477 113</b> |
|                                              |                  |                  |                   |                  |                  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                   |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | -                | 14 875           | 516 213           | -                | -                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter | 149 875          | 189 274          | 151 704           | -                | -                |
| Skatteskuld                                  | 23 835           | 22 581           | 21 885            | 20 690           | 20 272           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>173 710</b>   | <b>226 730</b>   | <b>689 802</b>    | <b>17 837</b>    | <b>20 272</b>    |
|                                              |                  |                  |                   |                  |                  |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>        | <b>9 642 617</b> | <b>9 825 479</b> | <b>10 070 354</b> | <b>9 493 416</b> | <b>9 753 945</b> |
|                                              |                  |                  |                   |                  |                  |
| Ställda säkerheter:                          |                  |                  |                   |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                       | 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 56 600 tkr (f å 56 600 tkr).

Av taxeringsvärdet utgör mark 38 000 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.

| <b>Not 3 Yttre fond</b>        | <b><u>2024</u></b> | <b><u>2023</u></b> | <b><u>2022</u></b> | <b><u>2021</u></b> | <b><u>2020</u></b> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Yttre fond ingående behållning | 145 251            | 53 235             | 26 617             | 277 271            | 200 656            |
| Avsatt under året              | 26 617             | 26 617             | 26 617             | 26 617             | 76 617             |
| Nyttjat under året             | 0                  | 0                  | 0                  | -277 273           | 0                  |
| Överföring från balkongfond    | -                  | 65 400             | -                  | -                  | -                  |
| Utgående behållning            | 171 868            | 145 251            | 53 234             | 26 617             | 277 273            |



| Not 4 Skulder till kreditinstitut<br>Samtliga lån hos Stadshypotek (Handelsbanken) |              |       |                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|----------------------------------------------------|
| 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 |       |                                                    |
| Lån 2021-12-31                                                                     |              |       |                                                    |
|                                                                                    | Lånebelopp   | Ränta | Villkorsändringsdag                                |
| Lån 1:                                                                             | 2 677 113 kr | 0,78% | Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2022 |
| Lån 2:                                                                             | 1 200 000 kr | 0,78% | Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2022 |
| Lån 3:                                                                             | 300 000 kr   | 0,78% | Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2022 |
| Lån 4:                                                                             | 1 300 000 kr | 0,78% | Rörligt (90 dgr), räntesatsen avser 1 januari 2022 |
| Totalt                                                                             | 5 477 113 kr |       |                                                    |

Stockholm den 2:a juni 2025



Thomas Johansson



Olof Byström



Charlotta Kjellin



Lukas Guan Hallquist

Brf Dagakarlen 32  
Org.nr 716419-2788

## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Dagakarlen 32

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen och för att förvaltningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2024.

Jag tillstryker därmed att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28:e April 2025



Claes Haglund

