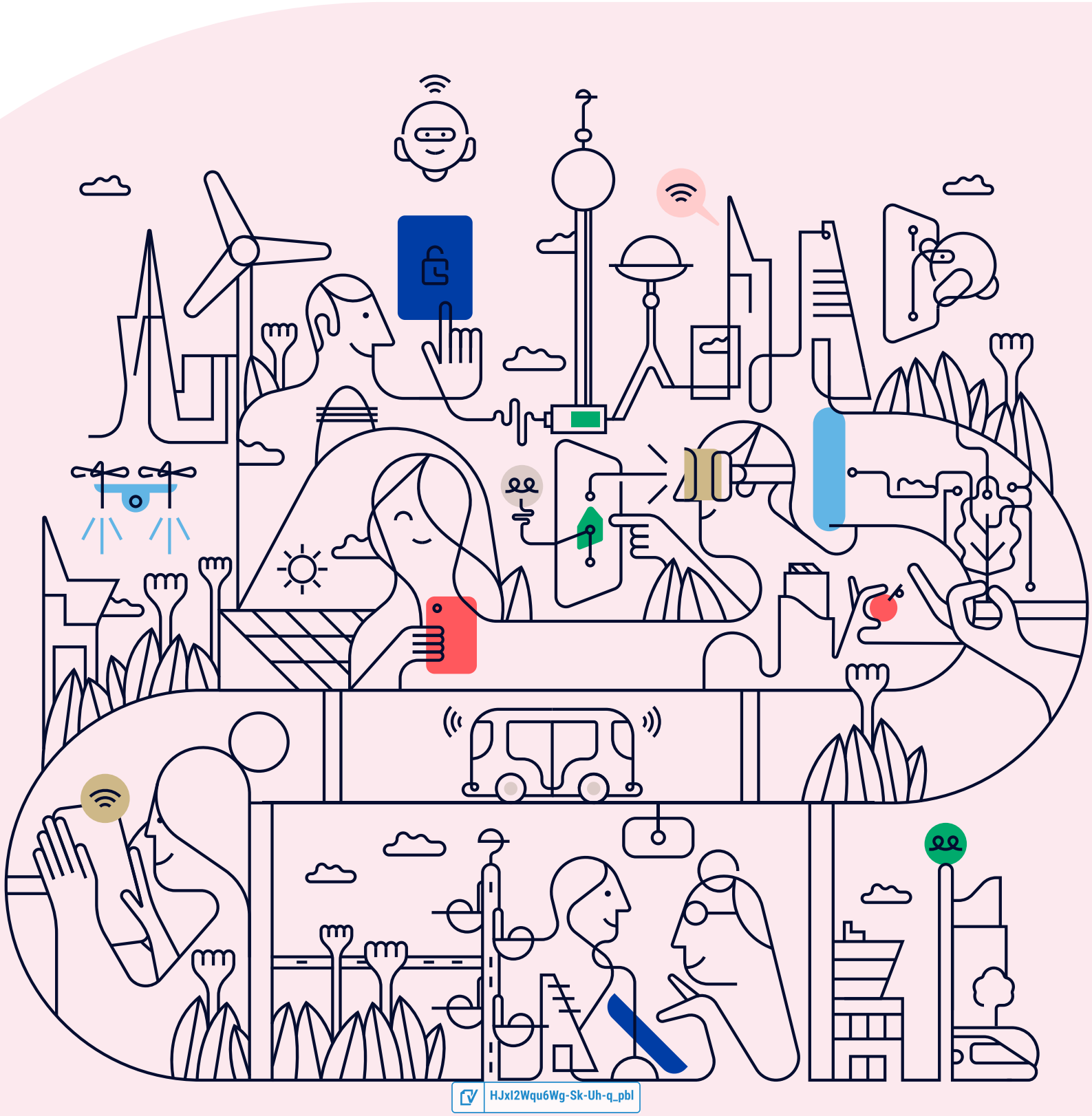
2025
Årsredovisning

Brf Dykärret 23



HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dykärret 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DYKÄRRET 23	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2039.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 2 990 kvm samt uthyrda förråd om 26 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 016 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jennifer Minnhagen	Ordförande
Tommy Yvede	Vice ordförande
Carl Staffan Berg	Kassör
Lars Erik Sigvard Palm	Styrelseledamot
Axel Nordblom	Styrelseledamot
Issa Ali	Suppleant
Martin Storm	Suppleant

Valberedning

Eva Larsson
Lovisa Fältskog Johansson

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller av ordf. och kassör i förening.

Revisorer

Hans Christopher Toll	Internrevisor
Jenny Bergman	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-09. Då faställdes en uppdatering av föreningens stadgar för att kunna ta ut korrekt upplåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1989	Elstambyte - Gjordes då fastigheten ägdes av Familjebostäder Rörstambyte - Gjordes då fastigheten ägdes av Familjebostäder Nyinstallation hiss - Gjordes då fastigheten ägdes av Familjebostäder
2003	Ommålning av tak Ombyggnad dagvattenbrunn, uppgång 7
2005-2006	Renovering kakelugn & tätning av befintliga rökkanaler i vissa lgher
2006	Renovering & målning av fönster Nya balkonger
2009	Utbyte av radiatorventiler
2011	Ommålning trapphus och portar
2012	Högtrycksspolning lgh-avlopp Förbättrat säkerhetsanordningar på tak Installation av rökgasfläkt på vissa skorstenar
2013	Obligatorisk ventilationskontroll
2015	Tre dagvattenbrunnar på gården reparerade
2016	Byte av undercentral, installation av bergvärme, byte av delar i värmesystemet Fasadrenovering hela fastigheten Byte av ventilationssystem, uppgång 9 & 11 (i samband med bygge av vindslägenheter) Byggnation av 4 nya vindslägenheter, uppgång 9 & 11 Omläggning av tak, uppgång 9 och 11

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

2016	Hissrenovering, uppgång 11
2017	Hissrenovering uppgång 7 & 9
2018	Hissrenovering, uppgång 5 Installation av rökgasfläkt, uppgång 9 & 11
2019	Fönsterrenovering - Delvis renovering gårdssidan
2019-2020	Obligatorisk ventilationskontroll Optimering värmesystem
2020	Renovering belysning i trapphus och källare
2022	Stamspolning
2023	Installation av rökgasfläktar på skorstenar Ommålning av tak, uppgång 5-7
2024	Gårdsarbete: upprustning lekplats & plantering av gräs
2025	Renovering hyresrätters badrum Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Allgranth
Gårdsskötsel	Svensk Utemiljö
Obligatorisk ventilationskontroll	HemKomfort

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug inom Södra station Samfällighetsförening, med en andel på 0.79%.

Samfälligheten förvaltar sopsug.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtalet för gårdskötsel med Svensk Utemiljö har sagts upp pga. att upplevd kvalitet inte motiverar kostnaden.

Avtalet för ventilations- och sotningstjänster med Peter Sotare har sagts upp för att kunna konkurrensutsätta och få bättre förhållande mellan kostnad och kvalitet för ventilationsrengöring & OVK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 614 781	2 428 771	2 324 137	2 315 420
Resultat efter fin. poster	-301 508	-490 260	-834 639	-558 932
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	695 919	772 778	751 391	601 490
Taxeringsvärde	133 071 000	130 000 000	130 000 000	130 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	756	726	699*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	88,7	85,2	86,0*
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	124	21	-58	-9
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	94	105	100
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	98	79	80
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	44	32	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	236	216	202
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

*Beräkningen av årsavgifter ändrades år 2023 på grund av nya lagkrav. Bredbandsavgiften (99 kr/mån/lgh) är medräknad i årsavgiften för år 2023 och framåt men inte för tidigare år. Detta gör att siffrorna inte är helt jämförbara.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är relaterad till avskrivningar och ej till den löpande verksamheten. Resultat innan finansiella poster uppgår till -6 tkr, och resultatet från avskrivningar belastar resultatet med -296 tkr.
Föreningen har en detaljerad underhållsplan för kommande år med planerad finansiering från befintlig kassa samt framtida realiseringar av hyresrätter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 753 405	-	-	30 753 405
Upplåtelseavgifter	16 437 741	-	-	16 437 741
Fond, yttre underhåll	772 778	-257 859	181 000	695 919
Balanserat resultat	-6 886 939	-232 401	-181 000	-7 300 340
Årets resultat	-490 260	490 260	-301 508	-301 508
Eget kapital	**40 586 725**	**0**	**-301 508**	**40 285 218**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 119 340
Årets resultat	-301 508
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 000
Totalt	**-7 601 847**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	379 529
Balanseras i ny räkning	**-7 222 318**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 614 781	2 428 771
Övriga rörelseintäkter	3	15 478	19 099
Summa rörelseintäkter		**2 630 259**	**2 447 870**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 477 916	-2 536 435
Övriga externa kostnader	9	-128 960	-127 106
Personalkostnader	10	-52 885	-34 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 545	-295 548
Summa rörelsekostnader		**-2 955 306**	**-2 993 660**
RÖRELSERESULTAT		**-325 047**	**-545 790**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 541	55 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2	0
Summa finansiella poster		**23 539**	**55 530**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-301 508**	**-490 260**
ÅRETS RESULTAT		**-301 508**	**-490 260**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	38 528 979	38 812 284
Maskiner och inventarier	13	27 565	39 805
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 556 544**	**38 852 089**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**38 556 544**	**38 852 089**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 941	9 748
Övriga fordringar	14	588 549	596 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	300 079	267 503
Summa kortfristiga fordringar		**894 569**	**873 775**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 304 248	1 290 762
Summa kassa och bank		**1 304 248**	**1 290 762**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 198 817**	**2 164 537**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 755 361**	**41 016 626**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 191 146	47 191 146
Fond för yttre underhåll		695 919	772 778
Summa bundet eget kapital		**47 887 065**	**47 963 924**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 300 340	-6 886 939
Årets resultat		-301 508	-490 260
Summa fritt eget kapital		**-7 601 847**	**-7 377 199**
SUMMA EGET KAPITAL		**40 285 218**	**40 586 725**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		136 123	109 073
Skatteskulder		10 144	4 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	323 876	316 000
Summa kortfristiga skulder		**470 143**	**429 901**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 755 361**	**41 016 626**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-325 047**	**-545 790**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	295 545	295 548
	-29 501	**-250 242**
Erhållen ränta	2 568	76 575
Erlagd ränta	-2	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-26 935**	**-173 667**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 829	-253 414
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 242	-63 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 477**	**-490 635**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**5 477**	**-490 635**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 885 997**	**2 376 633**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 891 475**	**1 885 997**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dykärret 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,25 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 300 175	2 112 938
Hyresintäkter bostäder	209 628	200 237
Hyresintäkter förråd	11 100	14 400
Bredband	52 965	54 648
Hyres- och avgiftsrabatt	-7 256	-6 380
Städavgifter	0	330
Nycklar/lås vidarefakturering	0	450
Övernattnings-/gästlägenhet	24 000	20 500
Dröjsmålsränta	51	0
Pantsättningsavgift	11 172	8 547
Överlåtelseavgift	5 843	8 598
Administrativ avgift	1 225	735
Andrahandsuthyrning	5 880	13 770
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	**2 614 781**	**2 428 771**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	3 976
Återbäring försäkringsbolag	15 478	15 123
Summa	**15 478**	**19 099**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 403	69 888
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 297	640
Fastighetsskötsel gård enl avtal	59 407	57 095
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 990	28 125
Städning enligt avtal	92 640	90 295
Städning utöver avtal	0	3 100
Besiktningar	0	39 070
Hissbesiktning	24 868	9 160
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 194	0
Brandskydd	25 389	11 220
Myndighetstillsyn	5 378	3 330
Gårdkostnader	169	6 890
Gemensamma utrymmen	550	16 486
Snöröjning/sandning	2 832	5 413
Serviceavtal	43 704	49 945
Serviceavtal, hissar	18 316	0
Förbrukningsmaterial	590	3 188
Summa	**405 727**	**393 845**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Hyreslägenheter	0	7 131
Bostadsrättslägenheter	0	298
Tvättstuga	3 966	21 593
Källarutrymmen	1 576	60 198
Vind	0	3 023
Sophantering/återvinning	1 725	3 652
Dörrar och lås/porttele	3 024	29 999
VVS	5 246	25 521
Värmeanläggning/undercentral	32 734	0
Ventilation	0	19 469
Elinstallationer	35 152	0
Hissar	43 672	27 472
Tak	0	3 775
Vattenskada	30 000	288 896
Summa	**157 095**	**491 026**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Hyreslägenheter	379 529	0
Värmeanläggning	0	33 734
Fönster	0	224 125
Summa	**379 529**	**257 859**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	250 010	282 706
Uppvärmning	244 042	296 793
Vatten	130 989	132 987
Sophämtning/renhållning	0	2 849
Grovsopor	11 303	10 956
Summa	**636 344**	**726 291**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 871	36 950
Tomträttsavgäld	620 500	465 375
Kabel-TV	9 712	7 176
Bredband	54 648	41 107
Samfällighetsavgifter	38 304	36 936
Fastighetsskatt	85 186	79 870
Summa	**899 221**	**667 414**

Försäkringskostnaden är högre under året jämfört med föregående år eftersom föreningen under 2024 införde periodisering av försäkringspremien, dvs. kostnadsför den över den period som försäkringen avser. Föregående års kostnad omfattar därför inte 12 månader. Tidigare kostnadsfördes försäkringspremien i sin helhet det år fakturan mottogs.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 452	3 347
Inkassokostnader	1 031	0
Styrelseomkostnader	3 200	1 238
Fritids och trivselkostnader	1 500	0
Föreningskostnader	2 515	2 933
Förvaltningsarvode enl avtal	70 851	67 958
Överlåtelsekostnad	14 406	14 042
Pantsättningskostnad	14 994	12 040
Administration	4 428	2 992
Konsultkostnader	0	16 875
Bostadsrätterna Sverige	5 810	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**128 960**	**127 106**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 244	27 100
Övriga arvoden	1 998	2 166
Arbetsgivaravgifter	10 643	5 305
Summa	**52 885**	**34 571**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	**2**	**0**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 405 565	43 405 565
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**43 405 565**	**43 405 565**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 593 281	-4 309 973
Årets avskrivning	-283 305	-283 308
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 876 586**	**-4 593 281**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**38 528 979**	**38 812 284**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 071 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	93 000 000
Summa	**133 071 000**	**130 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 225	61 225
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**61 225**	**61 225**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 420	-9 180
Årets avskrivning	-12 240	-12 240
Utgående ackumulerad avskrivning	**-33 660**	**-21 420**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**27 565**	**39 805**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 322	1 289
Transaktionskonto	287 704	291 246
Borgo räntekonto	299 522	303 989
Summa	**588 549**	**596 524**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 090	36 660
Förutbet fast skötsel	7 769	0
Förutbet försäkr premier	70 456	51 731
Förutbet kabel-TV	2 450	2 428
Förutbet tomträttsavgäld	155 125	155 125
Förutbet bredband	18 216	18 216
Upplupna intäkter	0	3 343
Upplupna ränteintäkter	20 973	0
Summa	**300 079**	**267 503**

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 465	312
Uppl kostn el	31 113	39 167
Uppl kostnad Värme	27 547	29 440
Uppl kostn vatten	16 450	20 181
Uppl kostnad Sophämtning	0	234
Uppl kostnad arvoden	20 417	20 417
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 866	4 866
Förutbet hyror/avgifter	219 018	201 383
Summa	**323 876**	**316 000**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen, med stöd av SBC, upprättat en 50årig underhållsplan för perioden 2026–2075. Underhållsplanen är framtagen för att uppfylla de krav som ställs enligt BFNAR 2023:1 (K3) och utgör ett underlag inför föreningens planerade övergång från K2 till K3 under 2026. Händelsen påverkar inte resultat- eller balansräkning per balansdagen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Jennifer Minnhagen
Ordförande

Tommy Yvede
Vice ordförande

Carl Staffan Berg
Kassör

Lars Erik Sigvard Palm
Styrelseledamot

Axel Nordblom
Styrelseledamot

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

Hans Christopher Toll
Internrevisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 10:32

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 08:46

DOCUMENT ID:
Sk-Uh-q_pbl

ENVELOPE ID:
HJxI2Wqu6Wg-Sk-Uh-q_pbl

DOCUMENT NAME:
Brf Dykärret 23, 769604-0018 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
d0d38418cbcaed2234bb43d15a0a90c9467548113ebe72f534e6475bbc680abbee090b949dbafdc54f31c4c66ed3e1b655021a4748756b1f604f5d74c924ece5

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ERIK SIGVARD PALM	**Signed**	**24.04.2026 10:25**	**eID**	**Swedish BankID**
lepalm95@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 10:17	Low	IP: 217.69.150.177
2. JENNIFER MINNHAGEN	**Signed**	**25.04.2026 10:33**	**eID**	**Swedish BankID**
jennifer.minnhagen@gmail.com	Authenticated	25.04.2026 10:18	Low	IP: 217.69.150.108
3. AXEL NORDBLOM	**Signed**	**25.04.2026 11:48**	**eID**	**Swedish BankID**
axel.nordblom@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 15:29	Low	IP: 212.214.153.186
4. Carl Staffan Berg	**Signed**	**26.04.2026 10:58**	**eID**	**Swedish BankID**
bergstaffancarl@gmail.com	Authenticated	25.04.2026 13:41	Low	IP: 94.234.75.36
5. TOMMY YVEDE	**Signed**	**28.04.2026 18:25**	**eID**	**Swedish BankID**
tommy_yvede@msn.com	Authenticated	25.04.2026 09:06	Low	IP: 217.69.150.151
6. HANS CHRISTOPHER TOLL	**Signed**	**29.04.2026 10:32**	**eID**	**Swedish BankID**
hc@hctoll.se	Authenticated	29.04.2026 10:32	Low	IP: 78.76.33.179

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Dykärret 23

Jag har granskat räkenskaperna i Dykärret 23 för år 2025.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag har även översiktligt granskat styrelseprotokoll och liknande handlingar för att förvissa mig om att styrelsearbetet bedrivits i enlighet med stadgarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av desamma. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag tillstyrker att resultat- och balansräkningarna fastställs.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som årsredovisningen omfattar.

Stockholm, den 2026-04-23

_____

HC Toll

Av föreningen vald internrevisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1L3-5OT-x-H1Lh-qO6be

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 10:31

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 08:46

DOCUMENT ID:
H1Lh-qO6be

ENVELOPE ID:
H1L3-5OT-x-H1Lh-qO6be

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Dykärret 23 2025.pdf
1 page

SHA-512:
b67e819784924e0274b9e834bb4f46149c2f7ed3097517
c121b212dd0d2d6fa6113dd9aa998dfd53c6b700c7ac3f
7527e76ee341b51a6c2245a67aff443cef5a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS CHRISTOPHER TOLL	Signed	29.04.2026 10:31	eID	Swedish BankID
hc@hctoll.se	Authenticated	29.04.2026 10:31	Low	IP: 78.76.33.179

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed