

Årsredovisning

BRF DAGAKARLEN 20

716416-7624

Styrelsen för BRF DAGAKARLEN 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Dagakarlen 20 är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) med säte i Stockholm. Föreningen äger marken samt fastigheten Dagakarlen 20 med adress Kocksgatan 20 på Södermalm. Fastigheten är friköpt. Fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti är tecknad i Brandkontoret. Löpande underhåll sköts enligt en underhållsplan.

Styrelse 1/1 – 18/5 2025

Anna Baker
Anna Englöf
Jan Holmberg
Paulina Kårelius
Daniel Nilsson
Marcus Nyrelius
Kenneth Westerberg
Dagmawi Getachew (suppleant)
Elisabet Brask Hultgren (suppleant)

Styrelse 18/5 – 31/12 2025

Anna Baker
Anna Petré
Jan Holmberg
Daniel Nilsson
Marcus Nyrelius
Rosanna Oscarés
Joakim Larsson
Paulina Kårelius (suppleant)
Dagmawi Getachew (suppleant)
Elisabet Brask Hultgren (suppleant)

Revisorer

Anna-Lena Nyman, revisor
Sara Engström, revisorssuppleant
Till valberedning utsågs Torbjörn Hultgren

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2025. Under året hölls åtta styrelsemöten.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen och fastigheten sköttes under året i huvudsak av medlemmarna själva, förutom ekonomisk förvaltning som sköts av City Ekonomikonsult AB.

Verksamheten under året

2025 har präglats av ett omfattande förberedande arbete i linje med föreningens underhållsplan. Styrelsen har under året tagit fram beslutsunderlag och inhämtat offerter för ett flertal planerade åtgärder, däribland byte av dörrar till innergården, balkongbesiktning, dränering av innergård samt renovering av källargången.

Parallellt har ett komplext renoverings- och försäkringsärende hanterats, vilket har krävt betydande resurser. Mot bakgrund av de potentiella ekonomiska konsekvenserna har styrelsen prioriterat att noggrant utreda ansvarsfrågor och säkerställa en korrekt hantering, vilket är en förutsättning för att kunna fatta välgrundade beslut framåt.

Utöver detta har styrelsen arbetat med strategiska och tekniska frågor såsom översyn av låneportfölj, uppdatering av underhållsplan, samt brandrelaterade utredningar. Mot bakgrund av ökade omkostnader höjdes månadsavgiften med 5% från och med den 1 juli 2025.

Medlemsinformation

Brf Dagakarlen 20 upplåter sexton lägenheter med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick till 26 personer både vid räkenskapsårets ingång och utgång. Det gjordes en överlåtelse under 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	783 612	764 508	694 980	663 401
Resultat efter finansiella poster	-119 122	-252 749	-601 531	-202 027
Soliditet %	-38	-36	-30	-19
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	615	600	550	521
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 343	6 359	6 374	6 389
Sparande (kr) per kvadratmeter	45	63	44	106
Räntekänslighet %	10,3	10,6	11,6	12,3
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	244	191	210	189

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 142 548	31 800	-3 099 273	-252 749
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-252 749	252 749
Förändring av fond yttre underhåll		15 900	-15 900	
Årets resultat				-119 122
Belopp vid årets utgång	1 142 548	47 700	-3 367 922	-119 122

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 367 922
Årets resultat	-119 122
Summa	-3 487 044

Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	15 900
Balanseras i ny räkning	-3 502 944
Summa	-3 487 044

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	783 612	764 508
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	783 612	764 508
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2 -562 250	-649 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-99 817	-99 817
Summa rörelsekostnader	-662 067	-748 962
Rörelseresultat	121 545	15 546
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	711	5 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	-241 378	-273 535
Summa finansiella poster	-240 667	-268 295
Resultat efter finansiella poster	-119 122	-252 749
Resultat före skatt	-119 122	-252 749
Årets resultat	-119 122	-252 749

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	5 385 991	5 485 808
Summa materiella anläggningstillgångar		5 385 991	5 485 808
Summa anläggningstillgångar		5 385 991	5 485 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		595 455	627 314
Summa kassa och bank		595 455	627 314
Summa omsättningstillgångar		595 455	627 314
SUMMA TILLGÅNGAR		5 981 446	6 113 122

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 142 548	1 142 548
Fond för yttre underhåll	47 700	31 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 190 248</i>	<i>1 174 348</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 367 922	-3 099 273
Årets resultat	-119 122	-252 749
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 487 044</i>	<i>-3 352 022</i>
Summa eget kapital	-2 296 796	-2 177 674
Långfristiga skulder	5, 6	
Övriga skulder	8 080 700	8 099 700
Summa långfristiga skulder	8 080 700	8 099 700
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	87 707	84 725
Skatteskulder	27 584	26 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 251	80 291
Summa kortfristiga skulder	197 542	191 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 981 446	6 113 122

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	121 545	15 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	99 817	99 817
Erhållen ränta	711	5 240
Erlagd ränta	-241 378	-273 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-19 305	-152 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	6 446	-19 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 859	-172 550
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-19 000	-19 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 000	-19 000
Årets kassaflöde	-31 859	-191 550
Likvida medel vid årets början	627 314	818 864
Likvida medel vid årets slut	595 455	627 314

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Byggnad 1,5%

Not 2	Driftskostnader	2025	2024
	Elektricitet	54 701	43 224
	Fjärrvärme	205 908	195 244
	Vatten	50 583	4 685
	Sophämtning	33 580	27 432
	Snöröjning	13 362	5 031
	Reparationer och underhåll	77 071	237 467
	Förbrukningsmaterial	6 702	11 489
	Fastighetsskatt	27 584	26 080
	Fastighetsförsäkring	24 947	23 314
	Bredband	27 840	34 381
	Ekonomisk förvaltning	27 000	27 000
	Bankkostnader	2 323	2 241
	Föreningsavgifter	5 773	5 681
	Övriga förvaltningskostnader	4 875	5 875
	Summa	562 249	649 144

Not 3	Byggnader och mark	2025	2024
	Ingående anskaffningsvärden	9 075 115	9 075 115
	Utgående anskaffningsvärden	9 075 115	9 075 115
	Ingående avskrivningar	-3 589 307	-3 489 490
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-99 817	-99 817
	Utgående avskrivningar	-3 689 124	-3 589 307
	Redovisat värde	5 385 991	5 485 808

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2024 för föreningens fastighet Dagakarlen 20 är 57 000 000 kr, varav markvärdet är 38 000 000 kr och byggnadsvärdet 19 000 000 kr.

Not 5 Långfristiga skulder	2025	2024
Swedbank 2,39 %, bundet 27-03-25	1 380 000	1 380 000
Swedbank 3,236 %, rörligt 25-02-28	1 680 700	1 680 700
Swedbank 1,90 %, bundet 27-02-25	1 300 000	1 300 000
Swedbank 4,32 %, bundet 26-02-25	1 020 000	1 039 000
Swedbank 2,39 %, bundet 27-03-25	700 000	700 000
Swedbank 3,396 %, rörligt 25-02-28	2 000 000	2 000 000
Summa	8 080 700	8 099 700

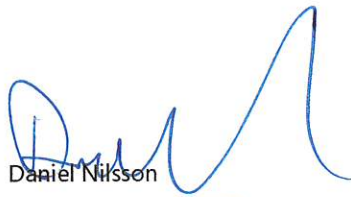
Not 6 Ställda säkerheter	2025	2024
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	8 118 700	8 118 700
Summa ställda säkerheter	8 118 700	8 118 700

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-04-07

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2026-04-07

~~Paulina Kårelius~~


Daniel Nilsson

~~Kenneth Westerberg~~


Anna Baker


Marcus Nyrelius


Anna Englöf


Jan Holmberg


Joakim Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

2026-04-08


Anna-Lena Nyman
Revisor



Revisionsberättelse

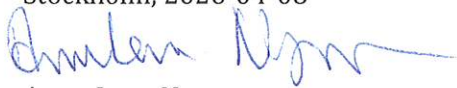
Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGAKARLEN 20
Organisationsnummer: 716416-7624

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.
Granskningen har utförts enligt god sed för medlemsrevisor.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med
årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens resultat och
ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för
räkenskapsåret.

Stockholm, 2026-04-08



Anna-Lena Nyman
Medlemsrevisor

