Årsredovisning för

Brf Dykärret 14

716417-9496

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dykärret 14, 716417-9496, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-18 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-13.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Dykärret 14	Stockholm	1906	1959

Föreningen förvärvade fastigheten 1986. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta
Bostadsrätter	31	3 218
Lokaler	2	182

Föreningen har även en föreningslokal (40 kvm), som tidigare disponerats av en av lokalhyresgästerna. Uthyrningen upphörde vid årsskiftet, se vidare not 7.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma bestått av följande ledamöter:

Erik Svensson	Ordförande
Margaretha Sönnergaard	Ledamot
Katarina Willstedt	Ledamot
Per Lambert	Ledamot
Veronique Daar	Ledamot
Ameli Ring Andersson	Suppleant
Elisabeth Slunge	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Andreas Bergsten
Ulrika Maschmann
Olivia Embrey (t.o.m. 2025-12-31)

Revisorer

Petter Kindlund	Auktoriserad revisor	Moore Allegretto Sweden AB
Claes Åkesson	Suppleant	Intern revisor

Årsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan senast reviderad 2025-03-24 och visar rekommenderade underhållsåtgärder fram till 2071. Underhållsplanen revideras och uppdateras årligen av styrelsen. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Genomförda större underhållsåtgärder

Under de senaste åren har ett flertal större underhållsprojekt genomförts, nedan följer ett urval av dessa:

År	*Åtgärd*
2018	Omläggning av tak
2020	Ommålning av fönster
2021	Utbyte av gårdsbjälklag samt omläggning av gård ovan detta
2022	Nya lås till allmänna utrymmen
2025	Översyn av el i gamla pannrummet samt viss uppdatering

Planerat underhåll 2026

Under 2026 planeras följande åtgärder:

Föreningen kommer att genomföra OVK under april 2026.
Målningsbättring av fönster mot söder och väster, ca 100 tkr.
Omputsning av den östra gaveln samt lagning kring balkonginfästningar mot gård, ca 1mkr.
Eventuellt påbörjas renovering av föreningslokalen under året, se kommande år.

Underhållsprognos

Kommande större underhållsåtgärder;

År	*Åtgärd*
2027	Renovering av föreningslokal
2027	Uppdatering och komplettering av planteringar på innergården
2030	Ommålning av fönster och portar
2030	Utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och ett torkskåp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det inte inträffat några större skador eller dramatiska händelser. Följande händelser är dock värda att nämna:

En av lokalhyresgästerna gick i konkurs under slutet av 2025, detta har haft en mindre inverkan på föreningens intäkter men kan hanteras inom föreslagen budget för 2026.

En trasig avloppsledning till en av lokalerna har identifierats, denna är pluggad och det kök som var anslutet till denna pumpas till en annan anslutning.

Sophanteringen i portgången har uppdaterats, vi har även bytt entreprenör för förpackningsåtervinningen.

Arbetet med ny föreningslokal har pausats då det behöver göras en ekonomisk översyn av projektet.

Gårdsgruppen har tagit fram förslag till uppdatering av gården, genomförande av detta är pausat då detta prioriteras lägre än pågående projekt.

Årsavgifter

Årsavgiften lämnades oförändrad under räkenskapsåret.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Teknisk förvaltning och övrig fastighetsskötsel

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med BeWe Fastighetsservice AB.

Hissskötselfirma har varit Trygga Hiss AB och städningen har utförts av Lerici AB.

Medlemsinformation

Antalet Medlemmar vid räkenskapsårets början var 48. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar 4. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 47.

Under året har det skett två överlåttelser.

Flerårsöversikt (kr)

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning	1 854 158	1 762 440	1 582 247	1 424 356	1 437 183
Resultat efter finansiella poster	14 323	-8 896	-299 300	5 100 334	-4 683 407
Soliditet %	89	89	-6	-3	-35
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	404	404	373	349	349
Energikostnad/kvm totalyta	87	83	76	99	72
Värmekostnad/kvm totalyta	26	24	24	22	21
El/kvm totalyta	24	29	35	50	31
Vatten/kvm totalyta	37	31	17	27	20
Sparande/kvm totalyta	106	50	50	1 549	-1 328
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 418	3 418	4 351	4 972	4 975
Skuldsättning/kvm totalyta	3 198	3 198	4 118	4 706	4 706
Ränta/kvm totalyta	89	157	153	40	24
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter %	70,2	73,2	71,7	17,3	77,6
Räntekänslighet %	8,5	8,5	11,7	14,4	14,3

Bostadsrättsyta 3 218 kvm. Totalyta 3 440 kvm (3 400 kvm t.o.m. 2023)

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Uppl.avg.*	*Uppskrivn. fond*	*Yttre rep.fond*	*Bal. resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	5 199 140	4 558 490	98 845 124	905 758	-11 449 548	-8 896
Disposition enl årsstämmobeslut						
Årets resultat					-8 896	8 896
Avsättning yttre fond				445 560	-445 560	
Ianspråktagande yttre fond				-12 750	12 750	
Årets resultat						14 323
Vid årets slut	**5 199 140**	**4 558 490**	**98 845 124**	**1 338 568**	**-11 891 254**	**14 323**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-11 891 254
Årets resultat	14 323
Totalt	**-11 876 931**
Avsättning till yttre underhållsfond	440 229
Ianspråkstagande av yttre underhållsfond	-178 814
Balanseras i ny räkning	-12 138 346
Summa	**-11 876 931**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 854 158	1 762 440
Övriga rörelseintäkter		125	14 611
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 854 283	1 777 051
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-1 374 967	-1 129 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-170 913	-167 822
Summa rörelsekostnader		-1 545 880	-1 297 651
Rörelseresultat		308 403	479 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 589	51 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 669	-539 518
Summa finansiella poster		-294 080	-488 296
Resultat efter finansiella poster		14 323	-8 896
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		14 323	-8 896
Skatter			
Årets resultat		**14 323**	**-8 896**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	108 061 832	108 232 745
Summa materiella anläggningstillgångar		108 061 832	108 232 745
Summa anläggningstillgångar		108 061 832	108 232 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		381 410	380 223
Övriga fordringar		49 036	50 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 200	77 723
Summa kortfristiga fordringar		507 646	508 630
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 438 635	1 186 547
Summa kassa och bank		1 438 635	1 186 547
Summa omsättningstillgångar		1 946 281	1 695 177
SUMMA TILLGÅNGAR		110 008 113	109 927 922

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		9 757 630	9 757 630
Fond för yttre underhåll		1 338 568	905 758
Uppskrivningsfond		98 845 124	98 845 124
Summa bundet eget kapital		109 941 322	109 508 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 891 254	-11 449 548
Årets resultat		14 323	-8 896
Summa fritt eget kapital		-11 876 931	-11 458 444
Summa eget kapital		98 064 391	98 050 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*5*	11 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder		162 698	43 193
Skatteskulder		8 513	11 730
Övriga skulder		241 964	275 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		530 547	547 931
Summa kortfristiga skulder		11 943 722	11 877 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 008 113	109 927 922

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	*2024-01-01- 2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	14 323	-8 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	172 907	162 910
	187 230	154 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**187 230**	**154 014**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 058	-26 057
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	70 916	79 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**252 088**	**207 161**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	0	-3 000 000
Årets kassaflöde	**252 088**	**-2 792 839**
Likvida medel vid årets början	**1 186 547**	**3 979 386**
Likvida medel vid årets slut	**1 438 635**	**1 186 547**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)
Årets resultat justerat för årets avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet
Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	*År*
Byggnad	20-120
Inventarier	10-20

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnad:

- Stomme och grund
- Ledningar direktverkande el
- Stamledning VA
- Fasad
- Fönster
- Yttertak
- El
- Balkonger
- Ventilation
- Hiss
- Styr- och övervakning

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgift	1 301 566	1 301 566
Avdrag städavgift	-9 500	-21 500
Hyresintäkter, lokaler	562 112	482 392
Övriga intäkter	-20	-18
Summa nettoomsättning	**1 854 158**	**1 762 440**

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Uppvärmning	89 225	82 303
El	81 584	98 804
Vatten och avlopp	128 562	105 492
Hiss	14 025	13 473
Sophämtning	121 001	105 291
Städning	70 757	80 746
Hyra av mattor	5 831	4 190
Fastighetsskötsel	55 236	53 382
Kabel-TV och Bredband	95 432	96 100
Snöröjning	8 750	8 750
Fastighetsförsäkring	108 110	100 877
Förbrukningsmaterial, fastighet	695	298
Hyra hjärstartare	399	5 010
Förbrukningsinventarier, fastighet	26 973	12 399
Övriga fastighetskostnader	4 785	0
	811 365	**767 115**

Reparationer och underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Gård	4 400	21 334
Värme	1 293	0
Tvättstugan	19 407	12 588
Ventilation	14 415	0
Hissar	50 195	6 144
Huskropp	23 047	50 546
Portar/lås	11 693	2 251
Övrigt	14 866	3 144
	139 316	**96 007**

Planerat underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Planerat underhåll VVS	4 750	0
Planerat underhåll el	113 784	0
Planerat underhåll värme	0	12 750
Planerat underhåll hissar	60 280	0
	178 814	**12 750**

Administrativa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Telefon och porto	16 197	10 952
Boappa	4 835	1 229
Sammanträdeskostnader och egen administration	22 637	18 499
Revisionsarvode	25 000	35 000
Ekonomisk förvaltning	57 588	55 720
Bankkostnader	7 457	6 343
Föreningsavgifter	5 220	5 220
Konsultarvoden	2 963	26 033
Övriga kostnader	2 701	861
	144 598	**159 857**

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	100 874	94 100
	100 874	**94 100**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 188 124	11 188 124
	11 188 124	11 188 124
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 658 379	-5 490 557
-Årets avskrivning enligt plan	-170 913	-167 822
Bokfört värde byggnader	-5 829 292	-5 658 379
Mark	3 857 876	3 857 876
Mark - uppskrivning	98 845 124	98 845 124
Redovisat värde vid årets slut	**108 061 832**	**108 232 745**
Taxeringsvärde		
Mark	94 703 000	102 703 000
Byggnad	52 040 000	45 817 000
	146 743 000	**148 520 000**

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut*

	2025-12-31	*2024-12-31*
Swedbank Hypotek 285 895 296-9, räntesats 2,267%, löptid 260328	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek 285 921 946-7, räntesats 2,267%, löptid 260328	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek 295 025 147-6, räntesats 2,351%, löptid 260328	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek 295 317 414-7, räntesats 2,351%, löptid 230328	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek 295 343 233-9, räntesats 2,351%, löptid 260328	500 000	500 000
Summa	**11 000 000**	**11 000 000**

*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Summa ställda säkerheter	**16 000 000**	**16 000 000**

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen tecknade nytt hyresavtal för den lokal där tidigare hyresgäst gått i konkurs. Föreningen valde att hyra ut ursprunglig lokal och återta den tidigare föreningslokalen som under 2024 hyrdes ut til tidigare hyresgäst. Ny hyresgäst tillträdde den 1 april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutade, Stockholm 2026-04-20

Stockholm

Erik Svensson
Ordförande

2026 -04-27

Per Lambert
Ledamot

2026 -04-27

Margaretha Sönnergaard
Ledamot

2026 -04-27

Katarina Willstedt
Ledamot

2026 -04-27

Veronique Daar
Ledamot

2026 -04-27

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2026

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykärret 14
Org.nr 716417-9496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykärret 14 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dykärret 14 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2026

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor