

# Årsredovisning 2025

## Brf Dykaren 12

716417-7136



**Simpleko**

Signed document (hw04Kz)

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Dykaren 12

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-21 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dykaren 12, på fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 46 bostadsrätter om totalt 3 690 kvm och 3 lokaler om 794 kvm. Dessutom finns ett garage med 25 p-platser för bilar samt 5 p-platser för motorcyklar om 885 kvm Total yta enligt taxeringsbevis 2025 5 369 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

22 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

3 st 3,5 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Emma Sofi Berglind        | Ordförande      |
| Anton Erik Petter Gisterå | Styrelseledamot |
| Axel Heilborn             | Styrelseledamot |
| Bodil Isabel Steen        | Styrelseledamot |
| Nathalie Stenmark         | Styrelseledamot |
| Stefan Nordin             | Styrelseledamot |

#### Valberedning

Ulrika Sundström

#### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

#### Revisorer

Folkesson Råd & Revision AB      Huvudansvarig revisor Patrik Lager

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av betongglasfönster i fastigheten  
● Underhåll av hyreslokal (Al Dente)  
● OVK besiktning
- 2025** ● Fönsterrenovering

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

|                       |                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Avfallshantering      | Stockholm Vatten och Avfall, Liselotte Lööf Miljö & Återvinning |
| Bredband              | Ownit                                                           |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB                                                     |
| Fastighetsskötsel     | BK Fastighetsservice AB                                         |
| Städservice           | Askungen AB                                                     |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För året 2025 har föreningens ekonomi i stort matchat det som budgeterats. Den enda avvikande posten avser fönsterrenoveringen, som blev dyrare än budgeterat.

- Under året har föreningens fönster och balkongdörrar renoverats.
- 2 vattenskador har också inträffat och som efter räkenskapsåret är återställda.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 040 360   | 5 053 155   | 4 683 946   | 4 499 937   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 931 289  | 1 187 966   | 743 347     | 2 450       |
| Soliditet (%)                                      | 27          | 32          | 28          | 25          |
| Yttre fond                                         | 74 700      | 74 700      | 315 479     | 1 678 060   |
| Taxeringsvärde                                     | 191 800 000 | 196 600 000 | 196 600 000 | 196 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 525         | 523         | 500         | 500         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 37,4        | 37,9        | 39,1        | 41,0        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 4 188       | 4 278       | 4 367       | 4 457       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 2 877       | 2 939       | 3 000       | 3 062       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 349         | 355         | 301         | 334         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 22          | 21          | 29          | 27          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 146         | 147         | 138         | 128         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 36          | 34          | 27          | 18          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 204         | 202         | 195         | 173         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,40        | 2,79        | 1,95        | 0,97        |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,97        | 8,18        | 8,73        | 8,91        |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Årets förlust består av underhållskostnader, och främst en dyrare fönsterrenovering än planerat.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 5 662 380        | -                                            | -                               | 5 662 380        |
| Upplåtelseavgifter    | 385 306          | -                                            | -                               | 385 306          |
| Fond, yttre underhåll | 74 700           | -                                            | -                               | 74 700           |
| Balanserat resultat   | 780 799          | 1 187 966                                    | -                               | 1 968 765        |
| Årets resultat        | 1 187 966        | -1 187 966                                   | -1 931 289                      | -1 931 289       |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>8 091 151</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 931 289</b>               | <b>6 159 861</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 1 968 765     |
| Årets resultat      | -1 931 289    |
| <b>Totalt</b>       | <b>37 476</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 000 000     |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -74 700       |
| Balanseras i ny räkning              | -887 825      |
|                                      | <b>37 476</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 5 040 360         | 5 053 155         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 136 579           | 34 062            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 176 939</b>  | <b>5 087 217</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -6 134 346        | -2 997 208        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -176 530          | -181 445          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -58 986           | -74 738           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -364 452          | -231 936          |
| Övriga rörelsekostnader                           | 11            | -21 567           | 0                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 755 880</b> | <b>-3 485 328</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 578 941</b> | <b>1 601 890</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 22 793            | 31 294            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |               | -375 141          | -445 218          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-352 348</b>   | <b>-413 924</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 931 289</b> | <b>1 187 966</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 931 289</b> | <b>1 187 966</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 19 863 432        | 20 227 884        |
| Maskiner och inventarier                      |        | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>19 863 432</b> | <b>20 227 884</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>19 863 432</b> | <b>20 227 884</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 145 463           | 144 413           |
| Övriga fordringar                             | 13     | 47 031            | 51 115            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 81 939            | 77 750            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>274 433</b>    | <b>273 278</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                      | 15     | 521 692           | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>521 692</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 2 167 051         | 4 626 503         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 167 051</b>  | <b>4 626 503</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 963 176</b>  | <b>4 899 781</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>22 826 608</b> | <b>25 127 665</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 6 047 686         | 6 047 686         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 74 700            | 74 700            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>6 122 386</b>  | <b>6 122 386</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 968 765         | 780 799           |
| Årets resultat                               |        | -1 931 289        | 1 187 966         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>37 476</b>     | <b>1 968 765</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>6 159 861</b>  | <b>8 091 151</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 0                 | 5 651 200         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 227 358           | 251 123           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>227 358</b>    | <b>5 902 323</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 15 452 800        | 10 132 800        |
| Leverantörsskulder                           |        | 218 167           | 180 779           |
| Skatteskulder                                |        | 21 951            | 28 322            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 60 966            | 91 730            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 685 505           | 700 560           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>16 439 389</b> | <b>11 134 191</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>22 826 608</b> | <b>25 127 665</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 578 941</b> | <b>1 601 890</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 364 452           | 231 936          |
|                                                                                 | <b>-1 214 489</b> | <b>1 833 826</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 16 641            | 28 234           |
| Erlagd ränta                                                                    | -381 045          | -440 584         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 578 894</b> | <b>1 421 476</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 4 997             | -19 142          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -8 898            | -25 764          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 582 795</b> | <b>1 376 570</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Amortering av lån                                                               | -331 200          | -331 200         |
| Depositioner                                                                    | -23 765           | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-354 965</b>   | <b>-331 200</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 937 760</b> | <b>1 045 370</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 626 503</b>  | <b>3 581 133</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 688 743</b>  | <b>4 626 503</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Dykaren 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Detta är första året som Brf Dykaren 12 redovisar enligt 2012:1(K3). Jämförelsetalen har ej beräknats om vid övergången.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund    | 0,79 % |
| Yttertak            | 8,46 % |
| Fasader             | 8,46 % |
| Balkonger           | 2,37 % |
| Stamledningar VA    | 3,29 % |
| Stamledningar Värme | 1,69 % |
| Styr & övervakning  | 3,29 % |
| Ventilation         | 3,95 % |
| El                  | 1,85 % |
| Hissar              | 3,95 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING     | 2025             | 2024             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder      | 1 937 916        | 1 930 222        |
| Hysesintäkter, bostäder    | 15 360           | 15 360           |
| Hysesintäkter, lokaler     | 2 460 806        | 2 459 212        |
| Hysesintäkter, garage      | 468 800          | 458 400          |
| Hysesintäkter, förråd      | 16 431           | 24 280           |
| Övriga intäkter            | 48 814           | 59 837           |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 92 233           | 105 844          |
| <b>Summa</b>               | <b>5 040 360</b> | <b>5 053 155</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025           | 2024          |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Vidarefakturerering           | 5 251          | 34 058        |
| Öres- och kronutjämnning      | -6             | 4             |
| Återvunnen moms               | 131 334        | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>136 579</b> | <b>34 062</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturerering      | 3 107          | 16 265         |
| Fastighetsskötsel        | 47 173         | 47 230         |
| Städning                 | 139 174        | 125 477        |
| Övrigt                   | 0              | 6 700          |
| Besiktning och service   | 25 538         | 24 302         |
| Yttre skötsel/Snöröjning | 20 561         | 23 421         |
| <b>Summa</b>             | <b>235 553</b> | <b>243 395</b> |

| NOT 5, REPARATIONER | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Reparationer        | 328 065        | 342 493        |
| Försäkringsskador   | 69 203         | 9 760          |
| <b>Summa</b>        | <b>397 268</b> | <b>352 253</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                               | 2025             | 2024           |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Planerat underhåll            | 110 062          | 281 965        |
| Planerat underhåll av lokaler | 0                | 204 000        |
| Planerat underhåll av fönster | 3 462 501        | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 572 563</b> | <b>485 965</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 117 784          | 113 734          |
| Uppvärmning  | 783 108          | 792 148          |
| Vatten       | 195 515          | 180 951          |
| Sophämtning  | 196 651          | 194 887          |
| <b>Summa</b> | <b>1 293 058</b> | <b>1 281 720</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 168 542        | 162 024        |
| Kabel-TV               | 140 057        | 130 872        |
| Fastighetsskatt        | 327 304        | 340 980        |
| <b>Summa</b>           | <b>635 903</b> | <b>633 876</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 3 760          | 13 119         |
| Övriga förvaltningskostnader | 44 501         | 43 645         |
| Revisionsarvoden             | 33 969         | 30 098         |
| Ekonomisk förvaltning        | 94 300         | 94 584         |
| <b>Summa</b>                 | <b>176 530</b> | <b>181 445</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 45 256        | 57 300        |
| Sociala avgifter | 13 730        | 17 438        |
| <b>Summa</b>     | <b>58 986</b> | <b>74 738</b> |

#### NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024     |
|------------------------|---------------|----------|
| Kostnad momsomprövning | 21 567        | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>21 567</b> | <b>0</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 29 061 431         | 29 061 431         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>29 061 431</b>  | <b>29 061 431</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -8 833 547         | -8 601 611         |
| Årets avskrivning                             | -364 452           | -231 936           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 197 999</b>  | <b>-8 833 547</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>19 863 432</b>  | <b>20 227 884</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>7 384 000</i>   | <i>7 384 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 79 200 000         | 70 400 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 112 600 000        | 126 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>191 800 000</b> | <b>196 600 000</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 47 031        | 45 383        |
| Övriga fordringar         | 0             | 5 732         |
| <b>Summa</b>              | <b>47 031</b> | <b>51 115</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15 424        | 17 184        |
| Försäkringspremier                                   | 27 997        | 28 582        |
| Kabel-TV                                             | 29 306        | 28 924        |
| Inkomsträntor                                        | 9 212         | 3 060         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>81 939</b> | <b>77 750</b> |

| NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR |            | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
|----------------------------------|------------|----------------|------------|
| Kortfr.placeringar               |            | 521 692        | 0          |
| <b>Summa</b>                     |            | <b>521 692</b> | <b>0</b>   |
| Handelsbanken                    | 206 503,00 |                |            |
| Handelsbanken                    | 206 482,00 |                |            |
| Handelsbanken                    | 108 707,10 |                |            |

| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB                        | 2026-03-10               | 2,95 %                  | 4 749 000           | 5 013 400           |
| Stadshypotet AB                        | 2026-03-03               | 2,95 %                  | 1 135 600           | 1 202 400           |
| Stadshypotet AB                        | 2026-03-01               | 0,87 %                  | 1 436 200           | 1 436 200           |
| Stadshypotek AB                        | 2026-06-01               | 0,90 %                  | 2 500 000           | 2 500 000           |
| Stadshypotek AB                        | 2026-03-03               | 2,95 %                  | 2 032 000           | 2 032 000           |
| Stadshypotek AB                        | 2026-03-10               | 2,95 %                  | 170 000             | 170 000             |
| Stadshypotek AB                        | 2026-03-03               | 2,95 %                  | 1 715 000           | 1 715 000           |
| Stadshypotek AB                        | 2026-06-01               | 0,88 %                  | 1 715 000           | 1 715 000           |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>15 452 800</b>   | <b>15 784 000</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 15 452 800          | 10 132 800          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 796 800 kr.

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

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 13 769         | 442            |
| El                                                      | 23 393         | 8 965          |
| Uppvärmning                                             | 106 461        | 106 102        |
| Beräknat revisionsarvode                                | 31 000         | 28 000         |
| Utgiftsräntor                                           | 23 887         | 29 791         |
| Vatten                                                  | 32 773         | 30 181         |
| Uppl kostn renhållningsavg                              | 23 551         | 21 265         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 430 671        | 475 814        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>685 505</b> | <b>700 560</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 23 488 800 | 23 488 800 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholms kommun

---

Anton Erik Petter Gisterå  
Styrelseledamot

---

Axel Heilborn  
Styrelseledamot

---

Bodil Isabel Steen  
Styrelseledamot

---

Emma Sofi Berglind  
Ordförande

---

Nathalie Stenmark  
Styrelseledamot

---

Stefan Nordin  
Styrelseledamot

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

---

Folkesson Råd & Revision AB  
Patrik Lager  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2026-05-04 08:25:12 CEST

**RESLY**

**Title:** 2025-12-31 Årsredovisning - Brf Dykaren 12.pdf

**Initiated By:** patrik.lager@folkessonab.se (patrik.lager@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

**Signees:**

- Anton Erik Petter Gisterå signed at 2026-04-30 16:49:48 CEST with Swedish BankID (19850721-XXXX)
- Axel Heilborn signed at 2026-05-01 15:07:38 CEST with Swedish BankID (19930624-XXXX)
- Bodil Isabel Steen signed at 2026-04-30 10:43:34 CEST with Swedish BankID (19680729-XXXX)
- Emma Sofi Berglind signed at 2026-04-30 10:31:16 CEST with Swedish BankID (19850319-XXXX)
- Nathalie Stenmark signed at 2026-04-30 09:28:29 CEST with Swedish BankID (19881218-XXXX)
- Stefan Nordin signed at 2026-04-30 10:37:47 CEST with Swedish BankID (19691226-XXXX)
- Patrik Lager signed at 2026-05-04 08:25:12 CEST with Swedish BankID (19850209-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 69f2f9e331467187abfbf1a2 Digest: hw04KzOVWJe258/8GcpNrmWuy5QHs6Qr/GRv9QLQT/E=

Signed document (hw04Kz)