

Årsredovisning 2025

Brf Dykaren 34

769638-2808



 SJ5a0N8p-x-SkZA_N8TWg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dykaren 34

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
.....	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. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-11 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Dykaren 34	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens nybyggnadsår är 1929, men efter omfattande ombyggnation har värdeåret ändrats till 2017.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 262 kvm och 1 lokal om 48 kvm.

Föreningen har 12 st garageplaster för bil (varav en dubbelplats) samt 1 st garageplats för MC.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

John Ekman	Ordförande
Björn Luthander	Kassör
Margareta Skog	Ledamot
Martin Berg	Ledamot
Ann Gustafsson	Suppleant
Paolo Strano	Suppleant

Valberedning

Max Garbrant
Joel Granqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna

Revisorer

Erik Hallander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2066.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nytt tak ovanför entrén vid 33 F
- 2024** ● Åtgärd av fuktskador på fasaden
- 2025** ● Byte av garageport
Byte av givare och överlastenheter i hissarna vid 33 E och F
Ny batteribackup samt ny ups monterad i hiss vid 33 C

Planerade underhåll

- 2026** ● Åtgärd för att garantera säkerheten på våra balkonger
Målning av plåttak på fastigheten
Målning av ett urval av föreningens fönster som kräver detta
Obligatorisk Ventilationskontroll
Nya tak ovanför entréerna vid 33 D, E och F (C har tak från ovanliggande balkong)
Utbyggnad av miljöhus för sortering av pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar

Avtal med leverantörer

Bank och långivare	Danske Bank
Besiktning av garageport	Kiwa AB
Besiktning av hissar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Bredband och internet	Bredband2
Ekonomisk förvaltare	Simpleko
Fastighetsskötare	Stridbar El och Fastighetsservice
Försäkring	Gjensidige Försäkring
Garagestäd och underhåll	Allanit Service AB
Lokalvård och städ	Esis European Service Int Sweden
Nyckelhantering och register	Lindells Låsservice
Service och underhåll av hissar	Hissen AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har upprättat en tydligare ansvarsfördelning mellan ledamöter under 2025. Ambitionen är att framöver ha en Ordförande, Kassör, Sekreterare, Underhållsansvarig samt Trivselansvarig för att underlätta den löpande förvaltningen av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att ej höja avgiften inför 2026. Styrelsen följer noga utvecklingen med dels ökade/indexerade kostnader samt generell översikt för optimera föreningens kostnader. Beslut om att ta ut en avgift om 400 kr/mån för andrahandsuthyrning med start 2026. Kostnad för överlåtelse samt pantsättning betalas nu direkt av den medlem det berör och belastar inte längre föreningen. Översikt av föreningens lån: Lån 1 - 13 000 tkr med en ränta på 2,61% bundet till 2028-09-30 (omsattes 2025-09-30 ner från 4,55%), Lån 2 - 12 252 tkr med en ränta på 2,42% bundet till 2026-04-30 (omsattes 2025-04-30 ner från 4,14%), Lån 3 - 13 000 tkr med en ränta på 3,71% bundet till 2027-03-31.

Förändringar i avtal

Nytt gemensamt bredbandsavtal från Bredband2 med hastighet 1000/1000 Mbit/s. Det kostar varje medlem 115 kr/månad och läggs som ett obligatorisk tillägg på ordinarie månadsavgift.

Övriga uppgifter

Styrelsen har upprättat ett Välkomstbrev som delas med nya medlemmar inför inflytt. Även ett nytt dokument med Mäklarinfo som delas med mäklare inför försäljning. Styrelsen har även upprättat ett Årshjul med information vad som händer när under året, allt från stämma, städdag, byte av filter i ventilation, m.m. Föreningens underhållsplan är framtagen av föreningens fastighetsskötare och en översikt av denna pågår under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2026 uppgår till 59 200 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 1 480 kr och pantsättningsavgiften 592 kr.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 134 439	3 029 271	2 757 202	2 408 784
Resultat efter fin. poster	-1 680 938	-2 574 551	-1 934 327	-1 389 848
Soliditet (%)	89	89	89	89
Yttre fond	264 034	844 400	622 200	400 000
Taxeringsvärde	209 234 000	222 200 000	222 200 000	222 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	786	682	570
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	84,1	79,6	77,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 843	11 845	11 985	11 845
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 671	9 569	9 681	9 569
Sparande / kvm totalyta, kr	107	39	-2	133
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	18	20	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	130	120	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	20	16	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	168	156	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	4,20	4,16	1,83
Räntekänslighet (%)	14,84	15,07	17,58	20,80

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 uppgår till 1 681 tkr och efter justering av avskrivningar, som ej är likviditetspåverkande, kvarstår ett positivt resultat om 248 tkr.

Årets kassaflöde är positivt med 313 tkr.

Förlusten beror till stor del på grund av fastighetens avskrivningar, styrelsen kommer att arbeta med kostnadsbesparingar och se över ekonomin under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	316 250 000	-	-	316 250 000
Fond, yttre underhåll	844 400	-	-580 366	264 034
Balanserat resultat	-6 101 543	-2 574 551	580 366	-8 095 728
Årets resultat	-2 574 551	2 574 551	-1 680 938	-1 680 938
Eget kapital	308 418 306	0	-1 680 938	306 737 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 095 728
Årets resultat	-1 680 938
Totalt	-9 776 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209 234
Att från yttre fond i anspråk ta	-107 500
Balanseras i ny räkning	-9 878 400
	-9 776 666

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 134 439	3 029 272
Övriga rörelseintäkter	3	17 472	18 338
Summa rörelseintäkter		3 151 911	3 047 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 343 232	-1 930 430
Övriga externa kostnader	9	-178 759	-162 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 929 168	-1 929 168
Summa rörelsekostnader		-3 451 158	-4 021 946
RÖRELSERESULTAT		-299 248	-974 336
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 116	32 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 384 807	-1 632 734
Summa finansiella poster		-1 381 691	-1 600 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 680 938	-2 574 551
ÅRETS RESULTAT		-1 680 938	-2 574 551

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	344 159 130	346 088 298
Summa materiella anläggningstillgångar		344 159 130	346 088 298
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		344 159 130	346 088 298
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 662	36 335
Övriga fordringar	12	120 265	15 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85 879	19 582
Summa kortfristiga fordringar		229 806	70 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 073 288	1 759 927
Summa kassa och bank		2 073 288	1 759 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 303 094	1 830 911
SUMMA TILLGÅNGAR		346 462 224	347 919 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		316 250 000	316 250 000
Fond för yttre underhåll		264 034	844 400
Summa bundet eget kapital		316 514 034	317 094 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 095 728	-6 101 543
Årets resultat		-1 680 938	-2 574 551
Summa ansamlad förlust		-9 776 666	-8 676 094
SUMMA EGET KAPITAL		306 737 368	308 418 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 000 000	13 000 001
Övriga långfristiga skulder		12 000	0
Summa långfristiga skulder		26 012 000	13 000 001
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 630 307	25 639 202
Leverantörsskulder		636 955	443 726
Skatteskulder		4	4 341
Övriga kortfristiga skulder		12 884	12 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	432 706	400 766
Summa kortfristiga skulder		13 712 856	26 500 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 462 224	347 919 209

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-299 248	-974 336
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 929 168	1 929 168
	1 629 920	954 832
Erhållen ränta	3 116	56 079
Erlagd ränta	-1 386 100	-1 639 766
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	246 937	-628 854
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-158 822	17 771
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	222 142	321 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310 257	-289 690
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	280 898	13 096 598
Amortering av lån	-289 794	-13 551 236
Depositioner	12 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 104	-454 638
ÅRETS KASSAFLÖDE	313 361	-744 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 759 927	2 504 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 073 288	1 759 927

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dykaren 34 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 563 872	2 563 872
Hysesintäkter, lokaler	97 266	96 400
Hysesintäkter, p-platser	408 870	369 000
Intäkter Bredband	39 100	0
Övriga intäkter	47	0
Pantförskrivningsavgift	13 524	0
Överlåtelseavgift	11 760	0
Summa	3 134 439	3 029 272

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	17 472	18 339
Övriga intäkter	-0	-1
Summa	17 472	18 338

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 000	39 000
Städning	76 644	66 456
Besiktning och service	9 617	19 484
Trädgårdsarbete	3 946	3 871
Summa	129 207	128 811

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	75 723	118 329
Hissar	106 505	30 530
Summa	182 228	148 859

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	802 566
Planerat underhåll installationer	107 500	0
Summa	107 500	802 566

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	83 808	73 794
Uppvärmning	535 179	524 538
Vatten	85 583	79 425
Sophämtning	73 332	61 499
Summa	777 902	739 256

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 075	46 748
Övrigt	0	12 190
Bredband	54 980	0
Fastighetsskatt	42 340	52 000
Summa	146 395	110 938

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	2 568	8 620
Förbrukningsmaterial	0	11 413
Övriga förvaltningskostnader	68 945	38 237
Revisionsarvoden	26 625	25 750
Ekonomisk förvaltning	80 621	78 328
Summa	178 759	162 348

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 384 807	1 632 211
Övriga räntekostnader	0	523
Summa	1 384 807	1 632 734

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	354 437 200	354 437 200
----------	-------------	-------------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	354 437 200	354 437 200
---	--------------------	--------------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-8 348 902	-6 419 734
----------	------------	------------

Årets avskrivning	-1 929 168	-1 929 168
-------------------	------------	------------

Utgående ackumulerad avskrivning	-10 278 070	-8 348 902
---	--------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>161 835 504</i>	<i>161 835 504</i>
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	119 234 000	121 200 000
------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark	90 000 000	101 000 000
---------------------	------------	-------------

Summa	209 234 000	222 200 000
--------------	--------------------	--------------------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 241	15 067
-------------	--------	--------

Skattefordringar	10 086	0
------------------	--------	---

Övriga fordringar	94 938	0
-------------------	--------	---

Summa	120 265	15 067
--------------	----------------	---------------

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

Försäkringspremier	51 039	0
--------------------	--------	---

Bredband	14 685	0
----------	--------	---

Förvaltning	20 155	19 582
-------------	--------	--------

Summa	85 879	19 582
--------------	---------------	---------------

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2028-10-02	2,63 %	13 085 520	13 000 000
Danske Bank	2026-04-30	2,42 %	12 424 167	12 639 202
Danske Bank	2027-03-31	3,71 %	13 120 620	13 000 000
Summa			38 630 307	38 639 202
Varav kortfristig del			12 630 307	25 639 202

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 698 347 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 948	0
Fastighetsskötsel	3 250	3 250
El	7 800	8 239
Uppvärmning	74 473	68 592
Vatten	21 508	19 931
Renhållning	18 333	16 195
Utgiftsräntor	3 143	4 436
Förutbetalda avgifter/hyror	280 251	265 123
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	432 706	400 766

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	195 000 000	195 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lån 2 kommer omförhandlas, 12 252 tkr med en ränta på 2,42% bundet till 2026-04-30 (omsattes 2025-04-30 ner från 4,14%).

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Björn Luthander
Kassör

John Ekman
Ordförande

Margareta Skog
Ledamot

Martin Berg
Ledamot

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

Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 11:00

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 22.04.2026 14:02

DOCUMENT ID:

SkZA_N8TWg

ENVELOPE ID:

SJ5aON8p-x-SkZA_N8TWg

DOCUMENT NAME:

Brf Dykaren 34, 769638-2808 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

4212b9f22f806098c21d42825b88336545d534360044d
44c6426631f1405000364c12f0ebec7c76ad0fcdeb0170
66f4cf8ad57dc766fc359d133aa107f8de89e

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. John Christer Ekman johnnekman@outlook.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:05 22.04.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.255.91
2. MARGARETA SKOG skog.margareta12@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:03 23.04.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.255.30
3. BJÖRN VASTE LUTHANDER bjorn.luthander@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:42 22.04.2026 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.255.6
4. Martin Berg martin.berg.94@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 23:16 23.04.2026 23:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.255.53
5. BJÖRN ERIK EKETRÄ HALANDER erik.hallander@weaudit.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:00 24.04.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.39.48

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykaren 34

Org.nr 769638-2808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren 34 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 Standards on Auditing (ISA) 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 ISA 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 ISA 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 Dykaren 34 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.

Eskilstuna enligt digital signering

Erik Hallander

Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 11:00

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 22.04.2026 14:02

DOCUMENT ID:

Hk2puNlpbe

ENVELOPE ID:

rysT_48TWI-Hk2puNlpbe

DOCUMENT NAME:

RevB RÅ 2025 BRF Dykaren.pdf

3 pages

SHA-512:

c8f6e377e79dd21f1d4fd20140f253609d2d92cf34609c1
d953fcf082815b745acf3bd61d253385b1e0fe75992a03b
e8903368eaf9dab7bb90400c58c77a36e3

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN ERIK EKETRÄ HAL LANDER	✍️ Signed	24.04.2026 11:00	eID	Swedish BankID
erik.hallander@weaudit.s e	Authenticated	24.04.2026 10:59	Low	IP: 92.43.39.48

* 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

 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