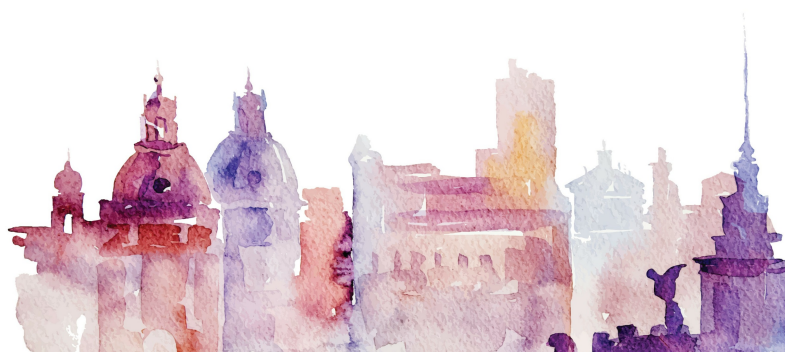


# Brf Dykaren 23

Org.nr: 716402-8396

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



### Innehållsförteckning

### Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dykaren 23, organisationsnummer 71 6402-8396, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Dykaren 23 upplåter bostäder i Stockholm på adressen Igeldammsgatan 10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Styrelse**

Ordförande	Henrik Holm
Vice Ordförande	Robert Hägglund
Sekreterare	Jeanette Lorin
Kassör	Anna Larsson
Suppleant	Julius Tuvenvall

### **Revisor**

Extern	Daniel Önell
	KPMG AB

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Stig Larsson och Jeanette Lorin

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under året hållit 10sammanträden.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Information om fastigheten

Föreningens adress:  
Igeldammsgatan 10  
Nybyggnadsår: 1929  
Värdeår: 1985

Fastighetsbeteckning: Dykaren 23

Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 6 våningar, med 30 bostadsrätter.  
Byggnadens totalyta är 1 434 kvadratmeter, varav 1 318 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BOA och 116 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BIA.  
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 kokvrå	1	19
1 rok	11	375
2 rok	16	836
3 rok	1	116
4 rok	1	88
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>1 434</b>

3 rok, bostadsrättens yta utgör biarea då golvnivån ligger under marknivå.

Byggnadens tekniska status:

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

---

År Åtgärd - Kommentar

---

2022 Montering av säkerhetslina på taket för att öka säkerheten vid snöröjning  
2022 Plåtarbeten har skett på samtliga balkonger efter att fuktskada på fasaden mot innergården upptäckts. Balkongerna har försetts med sockelplåt.  
2022 Markarbete samt lagning av trappen i anslutning till lägenhet nr 0901  
2022 Rörrens installerad i lägenhet nr 0901, i syfte att underlätta spolning av stammar  
2022 Installation av fiberanslutning för bredband  
2022 Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp  
2021 Byte av tryckstegringspump  
2020 Mindre åtgärder av rabatter på innergård  
2020 Åtgärdad dränering av innergård samt montering av åskledare  
2020 Byte eller relining av avloppsrör i källarplan  
2019 OVK  
2018 Radonmätning  
2018 Inköp av nya utemöbler  
2018 Energideklaration  
2017 Fasadrenovering  
2015 Installation av aktivt råttskydd i form av giljotin  
2015 Renovering av tak inkl. installation av säkerhetsanordning för snöröjning  
2014 Byte av skalskydd baksida  
2014 Byte av kodlåsenhet  
2013 Byte värmepump  
2013 Installation säkerhetsdörrar  
2013 Trapphusrenovering  
2013 Byte takfläkt  
2013 OVK  
2013 Byte portkodslås  
2013 Stamspolning  
2012 Konvertering av hyreslokal till bostadsrätt - Ombyggnad påbörjad hösten 2012  
2012 Ombyggnad av innergård  
2012 Utbyte av entréport  
2011 Skadedjursförebyggande åtgärder  
2011 Tillbyggnad 10 st balkonger - På gårdsfasad  
2011 Förbättrad tillgänglighet i trapphusentré  
2011 Avverkning av "sjuka" almar  
2011 Byte av torktumlare  
2009 Utbyte av portkodslås  
2008 Hissreparation - Omfattande reparation av maskineri  
2008 Soprummet målades  
2008 Bredband via Com Hem  
2008 Energideklaration

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB  
Teknisk förvaltning - Delagott AB  
Fastighetsförsäkring - Folksam  
Fastighetsstädning - Helgeborgs städ AB  
Mattbyte - Elis Textilservice AB  
Hisservice - Kone AB  
El - Ellevio AB och Fortum AB  
Fjärrvärme - Stockholm Exergi AB  
Kabel-TV och bredband - Tele2 Sverige AB respektive Ownit Broadband AB  
Sopphantering och vatten - Stockholm Vatten Avfall AB

## Ekonomi

Per den 1/1 2023 höjdes månadsavgiften med 10%. Tidigare styrelse bedömde detta nödvändigt för att kunna täcka generellt ökade omkostnader samt höjda räntenivåer. Under 2023 har föreningen inte haft några extraordinära utgifter utöver löpande kostnader för drift samt reparation och underhåll under 2023. Föreningens räntekostnader har ökat jämfört med 2022 vilket förklaras av räntehöjningar i samband med omläggning av lån. Resultatet för 2023 ligger på – 2 049,31 kronor.

## Löner och ersättningar

Under året har styrelsearvodet uppgått till 35 000 kr, exklusive sociala kostnader.

## Avgifter i föreningen

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är enligt gängse rekommendationer. Föreningen tar ut en förhöjd avgift om 10% av gällande prisbasbelopp för lägenheter som hyrs ut i andra hand. Detta för att täcka administrativa merkostnader och bortfall i arbetsinsats från medlemmar som inte bor i huset. Föreningen godkänner som regel inte korttidsuthyrning.

## Andrahandsuthyrning

Vid årsslutet 2023 hyrdes en lägenhet ut i andra hand.

---

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån som per 1/1 2023 var på 828 750 kronor (SHB 281 128) lades enligt plan om per 23-06-01, med en bindningstid om 3 år. Styrelsen beslutade också att öka amorteringsgraden på detta lån.

Oktober 2023 gjorde styrelsen tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Delagott Förvaltning AB en statusbedömning av fastigheten, och underhållsplanen uppdaterades. Syftet med genomgången är att skapa en samlad bedömning av fastighetens behov av underhåll för den närmaste tioårsperioden. Generellt bedöms fastigheten vara i gott skick, och det framkommer inga omgående behov av åtgärder. Den mest omfattande renoveringen som föreslås ske inom 2-4 år är putslagning och målning av fasaden mot gården, inklusive gemensamma balkonger i trapphuset. Det bedöms också finnas behov av att måla samtliga fönster och ytterdörrar i fastigheten. Utifrån detta beslutade styrelsen att avvakta med att åtgärda den befintliga fuktskadan på fasaden mot gården.

Styrelsen ordnade traditionsenligt en gemensam vår- och höststädning för samtliga medlemmar, med avslutande dryck och tilltugg efter väl utfört arbete.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	44	<b>30 bostadsrätter</b>
Tillkommande medlemmar under året	1	
Avgående medlemmar under året	1	
Under året har 1 överlåtelser skett.		

**44 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 143	993	993	993
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2	- 180	43	- 1 161
Soliditet <sup>1</sup> , %	49	48	51	50
Balansomslutning, tkr	11 347	11 531	11 314	11 512
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	790	686	686	686
Skuldsättning per kvm	3 843			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 843			
Sparande per kvm	123			
Räntekänslighet	5			
Energikostnad per kvm**	234			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98			

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

\* I årsavgiften 2023 räknas även intäkten in för bredbandet.

\*\* Medlemmarna har egna elavtal per hushåll.

### Uppllysning vid förlust

Föreningens avskrivningskostnader 2023 uppgick till 178 104 kr vilket påverkar årets resultat negativt som blev -2 049 kr. Avskrivningskostnaderna påverkar inte föreningens likviditet som nästintill är oförändrad under året.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning som trädde i kraft 2023-01-01 för att möta föreningens utgifter.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

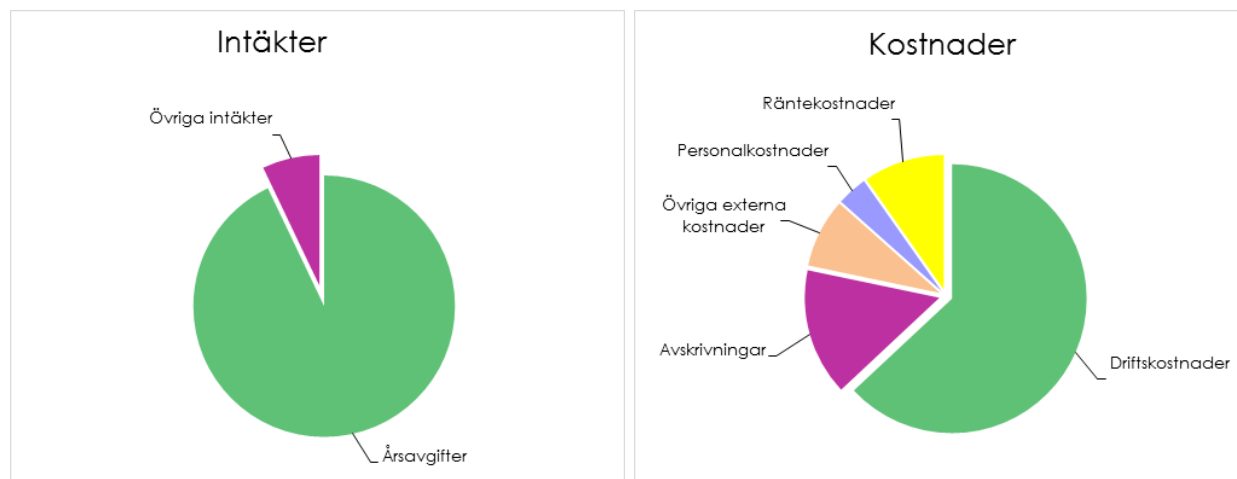
**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 784 249	1 041 603	621 746	-701 397	-179 907
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			207 294	-207 294	
Balanseras i ny räkning				-179 907	179 907
Årets resultat					-2 049
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 784 249</b>	<b>1 041 603</b>	<b>829 040</b>	<b>-1 088 598</b>	<b>-2 049</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 088 598
Årets resultat	- 2 049
<b>Totalt</b>	<b>- 1 090 647</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	10 500
Balanseras i ny räkning	- 1 299 747
<b>Totalt</b>	<b>- 1 090 647</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Avsättning till balkongfond sker med samma belopp som är inbetalt av medlemmarna under året.

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	1 143 048	992 934
Övriga rörelseintäkter		14 099	14 581
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 157 147</b>	<b>1 007 515</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-735 664	-856 145
Övriga externa kostnader	3	-96 740	-93 231
Personalkostnader	4	-42 708	-44 140
Avskrivningar		-178 104	-121 992
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 053 216</b>	<b>-1 115 508</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>103 931</b>	<b>-107 993</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 000	9 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 985	-81 114
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-105 980</b>	<b>-71 914</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 049</b>	<b>-179 907</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-2 049</b>	<b>-179 907</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 049</b>	<b>-179 907</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	10 717 708	10 854 556
Inventarier, verktyg och installationer	6	164 994	206 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 882 702</b>	<b>11 060 806</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 882 702</b>	<b>11 060 806</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		254	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 680	51 110
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 934</b>	<b>51 359</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		416 554	419 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>416 554</b>	<b>419 339</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>464 488</b>	<b>470 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 347 190</b>	<b>11 531 504</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 825 852	5 825 852
Fond för yttre underhåll		829 040	621 746
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 654 892</b>	<b>6 447 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 088 598	-701 397
Årets resultat		-2 049	-179 907
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 090 647</b>	<b>-881 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 564 245</b>	<b>5 566 294</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 166 122	4 326 836
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 166 122</b>	<b>4 326 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 343 988	1 302 638
Leverantörsskulder		104 748	172 672
Skatteskulder		6 109	4 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	161 978	158 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 616 823</b>	<b>1 638 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 347 190</b>	<b>11 531 504</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		103 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		178 104
<b>Summa</b>		<b>282 035</b>
Övriga finansiella poster		8 000
Erhållen ränta		5
Erlagd ränta		-113 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>176 055</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		3 424
Ökning av rörelseskulder		-62 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>116 579</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av långfristig skuld		-119 364
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-119 364</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>419 339</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>416 554</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Entréport 2012	30	3,3
Innergård 2012	20	5
Inventarier	5	20
Säkerhetsdörrar	30	3,3
Fiberinstallation	10	10

## Not 1. Nettoomsättning

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 082 568	984 240
Balkongavgifter	10 500	8 694
Bredband	49 980	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 143 048</b>	<b>992 934</b>

**Not 2. Driftkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	43 739	58 626
Uppvärmning	226 358	197 798
Vatten och avlopp	64 733	52 592
Sophämtning	42 396	35 455
Grundavtal hiss	6 610	6 610
Hissbesiktning	0	2 040
Grovsopor/återvinning	0	18 563
Fastighetskötsel	29 483	26 040
Fastighetsstäd	28 883	27 565
Fastighetsstäd extra	1 312	0
Snöröjning/sandning	25 802	11 361
Bredband	42 840	3 570
TV	26 616	24 139
Försäkring	82 238	76 789
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 670	45 570
Förbrukningsmaterial	2 484	5 751
Reparation och underhåll tak	0	37 144
Reparation och underhåll fasad	0	96 331
Reparation och underhåll portar och lås	21 683	3 738
Reparation och underhåll hiss	2 178	0
Reparation och underhåll el	0	8 627
Reparation och underhåll VVS	37 456	60 674
Reparation och underhåll markytor	0	53 806
Reparation och underhåll gård/trädgård	3 183	3 356
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>735 664</b>	<b>856 145</b>

**Not 3. Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga omkostnader	5 020	4 950
Arvode ekonomisk förvaltning	47 006	42 474
Extra ekonomisk förvaltning	1 944	1 218
Revisionsarvode	19 641	16 375
Webbsida	3 467	2 950
Konsultarvode	14 044	20 814
Bankkostnader	3 503	3 515
Övriga administrativa kostnader	520	0
Föreningsomkostnader	1 594	935
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>96 740</b>	<b>93 231</b>

**Not 4. Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	7 708	9 140
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>42 708</b>	<b>44 140</b>

Föreningen har inte några anställda utan endast arvoderad personal.

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	9 276 975	9 128 475
Anskaffningsvärde mark	5 333 420	5 333 420
Inköp	0	148 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 610 395</b>	<b>14 610 395</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 755 839	- 3 633 847
Årets avskrivningar	- 136 848	- 121 992
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 892 687</b>	<b>-3 755 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 717 708</b>	<b>10 854 556</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
	<b>66 200 000</b>	<b>66 200 000</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	283 297	77 047
Inköp	0	206 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>283 297</b>	<b>283 297</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 77 047	- 77 047
Årets avskrivningar	- 41 256	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 118 303</b>	<b>- 77 047</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>164 994</b>	<b>206 250</b>

<b>Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anticimex AB	1 932	1 816
Fastighetsförsäkring	18 452	22 247
Tele2 Sverige AB	6 992	6 647
FRUBO AB	11 714	11 564
OwnIT	3 570	3 570
Bostadsrätterna, medlemskap	5 020	5 020
Simply Brf	0	246
<b>Summa</b>	<b>47 680</b>	<b>51 110</b>

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 166747	2029-03-30	2,060 %	550 000	550 000
SHB 220057	2024-10-30	1,170 %	421 944	426 340
SHB 229232	2024-12-01	1,220 %	1 687 680	1 705 260
SHB 590905	2026-06-01	4,340 %	783 274	828 750
SHB 236339	2024-12-30	1,220 %	700 000	700 000
SHB 297563	2025-09-01	1,150 %	500 000	500 000
SHB 468714	Rörligt	4,960 %	200 000	200 000
SHB 468713	Rörligt	4,960 %	200 000	200 000
SBH 524247	2027-10-30	4,410 %	233 606	259 562
SHB 524246	2025-10-30	4,080 %	233 606	259 562
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>5 510 110</b>	<b>5 629 474</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 343 988	-1 302 638
			<b>2 166 122</b>	<b>4 326 836</b>

Lån som ska omförhandlas under 2024 redovisas som kortfristig skuld men de planeras att förlängas.  
Föreningens årliga amortering för kommande år är 156 340 kronor.

**Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	92 851	93 476
Upplupna utgiftsräntor	13 479	11 013
Stockholm Exergi	33 787	30 400
Ellevio	2 261	2 239
Fortum Markets AB	1 718	5 410
Stockholm Vatten och Avfall	17 883	16 217
<b>Summa</b>	<b>161 979</b>	<b>158 755</b>



## Not 10. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

7 519 000

7 519 000

**Summa:**

**7 519 000**

**7 519 000**

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur-

\_\_\_\_\_  
Henrik Holm

\_\_\_\_\_  
Robert Hägglund

\_\_\_\_\_  
Jeanette Lorin

\_\_\_\_\_  
Anna Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur-

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Daniel Önell

# Verifikat

Titel: Brf Dykaren 23 Årsredovisning 2023

ID: 15d7cc90-0317-11ef-a16e-b59476063aa9

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-25

## Underskrifter

Brf Dykaren 23  
alarsson902@gmail.com  
Signerat: 2024-04-25 20:34 BankID ANNA LARSSON

Brf Dykaren 23  
jealor@hotmail.se  
Signerat: 2024-04-25 22:20 BankID Jeanette Marie Lorin

KPMG AB  
daniel.Onell@kpmg.se  
Signerat: 2024-04-26 11:46 BankID Daniel Kenneth Önell

Brf Dykaren 23  
henrik.holm10@gmail.com  
Signerat: 2024-04-25 21:48 BankID Henrik Carl Lennart Holm

Brf Dykaren 23  
robert.hagglund2@gmail.com  
Signerat: 2024-04-25 22:25 BankID KURT ROBERT HÄGGLUND

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Dykaren 23 Årsredovisning 2023.pdf	668.8 kB	f43e b432 e45d 8f19 1fae 9b8f 19b9 c408 a32c b485 15bb 5fed 9b5d 859b 8982 970f

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-25	17:21	Skapat   Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-04-25	20:34	Signerat   Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av ANNA LARSSON. IP: 31.211.212.123
2024-04-25	21:48	Signerat   Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av Henrik Carl Lennart Holm. IP: 31.211.212.110
2024-04-25	22:20	Signerat   Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av Jeanette Marie Lorin. IP: 31.211.212.118
2024-04-25	22:25	Signerat   Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av KURT ROBERT HÄGGLUND. IP: 31.211.212.107

## Händelser

2024-04-26

11:46

Signerat | KPMG AB

Genomfört med: BankID av Daniel Kenneth Önell. IP: 178.174.168.122



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykaren 23, org. nr 716402-8396

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren 23 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dykaren 23 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av vår digitala signering

KPMG AB

DocuSigned by:

*Daniel Önell*

AD817D29304E43C...

Daniel Önell

Auktoriserad revisor