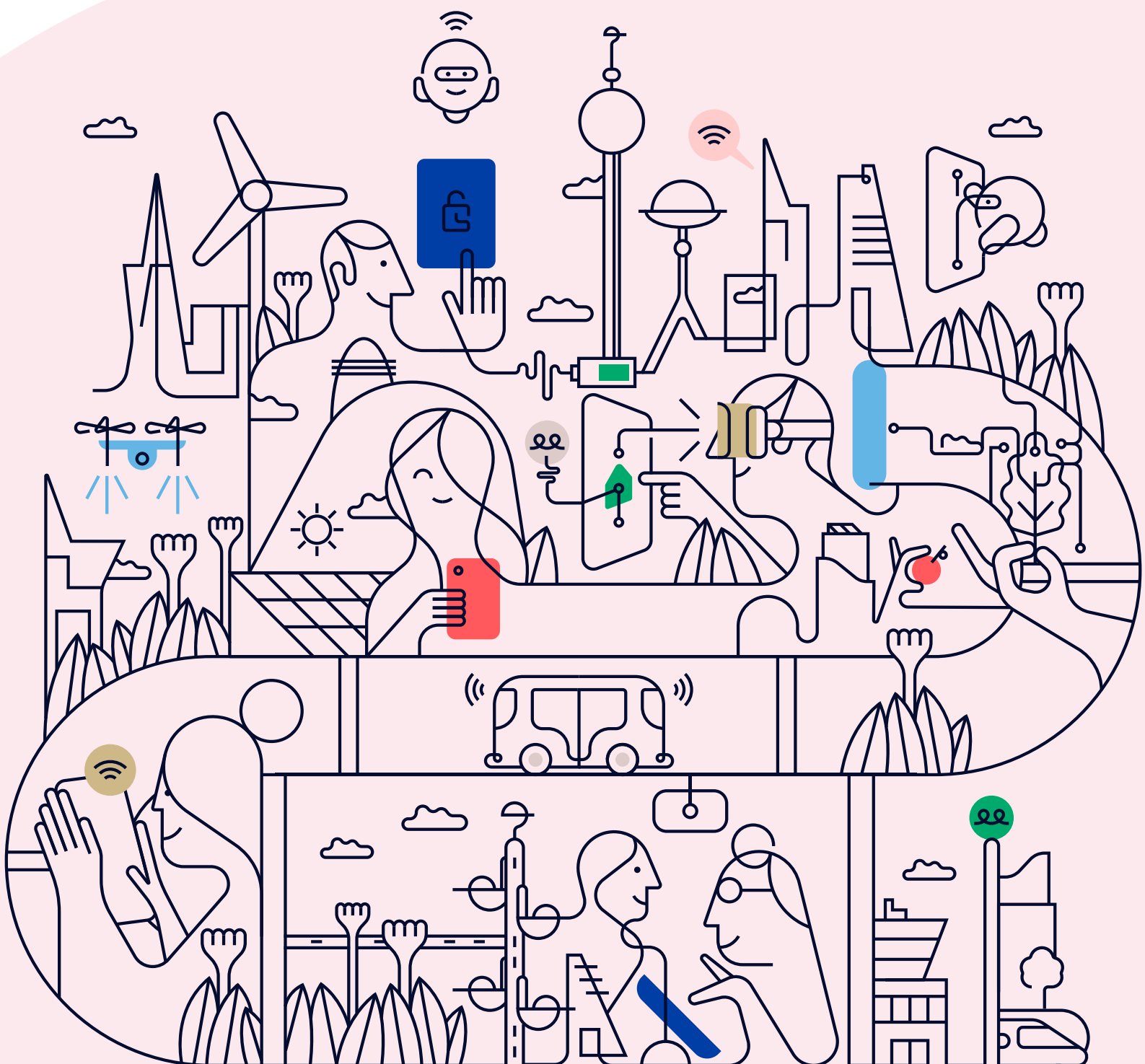




Välkommen till årsredovisningen för Brf Diligensen 7

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-11 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
Diligensen 7	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 167 kvm och 2 lokaler om 281 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 448 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kim Pettersson	Ordförande
Carolina Maria Lindberg	Styrelseledamot
Emma Hammarlund	Styrelseledamot
Jonas Malmberg	Styrelseledamot
Tobias Holm	Styrelseledamot
Maria Norrby	Suppleant

Valberedning

Carolina Lindberg
Kim Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av ledamöterna (se registreringbevis)

Revisorer

Ingrid Marie Nordlander Auktoriserad revisor
Ole Deurell Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1932** ● Byggnaden Rosenlundsgatan 18 uppfördes
- 2006** ● Brf Diligensen 7 bildades - 2006-08-01
- 2007** ● Föreningen tillträdde fastigheten Diligensen 7 - 2007-06-20
- 2007-2008** ● Entrén renoverades
Renovering av tvättstuga, källare och trapphus
Nybygge balkonger för lgh mot gården
Totalrenovering av flertalet lägenheter
Byte av elstigar
Byte av stammar - Omfattande renoveringar påbörjades 2007,
Bygandet för nya vindsförråd
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Installation av fastighets-LAN och bredbandstelefon
Nytt fjärrvärmesystem
Ny central elmätare
- 2010** ● Ny hiss (förlängd till plan 6)
Bygande av 3 nya vindslägenheter
Dränering gårdsfasad
- 2011** ● Cykelskjul byggdes
- 2012-2013** ● Renovering entré - Målning upp till plan 1, ny ramp, ny port

- 2014** ● Förbättring av fasad mot gatorna - Stensockeln renoverades. Nedsjunkna trottoarplattor åtgärdades (bekostades av Stockholm Stad). Nya avslut på dagvattenrören.
Elslingor monterades i alla dagvattenrör
Stamspolning av stammar och samtliga lägenheter
- 2015** ● Fönsterrenovering av samtliga fönster inkl trapphus (endast målning på plan 6) - Samtliga fönster renoverades, varje medlem fick själv välja/bekosta eventuella bullerglas. Plan 6 endast målning.
- 2016** ● Energibesiktning - Energibesiktning utförd av AB Franska Bukten, håller till 20260530. Betyg E
- 2018** ● OVK - Under april 2018 utförde AB Franska Bukten på uppdrag av Brf Diligensen 7 att utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2019** ● Renovering lgh 1101 - Den sista hyreslägenheten, nr 1101 renoverades för att säljas som bostadsrätt.
Målning av trapphuset - Nya ytskickt i trapphuset
Service av tvättmaskiner - Service av tvättmaskiner samt införande av digitalt bokningssystem för tvättstugan
Matavfall - sortering - Alla lägenheter fick nya kärl för matavfall och särskilda återvinningskärl för matavfall finns numera i soprummet.
- 2020** ● Service av tvättmaskiner - Tvättmedelsfacken på tvättmaskinerna byttes ut.
- 2021** ● OVK slutförd - Bristerna som upptäcktes vid OVK:n 2018 är nu åtgärdade
- 2022** ● Nytt cykelställ i källaren - Fast installation av kobracykelställ
Krukans friskluftsintag - Restaurangens friskluftintag kompletterades med en plåthuv, för att reducera ljudet
Målning av tak - Förbättring av plåttaket ovan vindsförråd.
- 2023** ● Krukans fläkt: Efter ombyggnad och ny mätning är ljudnivån godkänd av auktoriserad akustiker.
Uppdaterat skyltar för brandsäkerhet (nödutgång vid brand)
Undercentralen: Nytt ställdon och ny cirkulationspump för varmvatten.
Justering av sopdörr
Renovering tvättmaskin
- 2024** ● OVK-besiktning
Stamspolning
- 2025** ● Byte av hissmotor samt byte av diverse nyckelkomponenter för hissen, uppgradering av nödtelefon till 4G
Takinspektion
Byte till LED-belysning i entré och trapphus

Planerade underhåll

- 2026**
- Förbättringar soprum
 - Renovering av entren, bygga ny ramp i sten.
 - Påbörja projekt säkerhetsdörrar inför 2027
 - Energibesiktning
 - Radonmätning
 - Renovering av fönsterkarmar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal hiss	Elevate Stockholm AB
Serviceavtal tvättmaskiner	Entema Entreprenader & Service AB
Teknisk Fastighetsförvaltare	Fastighetsallians Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% för att möta generella kostnadsökningar. Föreningens lån omförhandlades och beslut fattades att fortsätta samarbetet med Nordea. Lånen är fördelade på tre delar, ett lån bundet på 5 år med fast ränta, ett lån bundet på 3 år med fast ränta samt ett lån bundet på 1 år, där cirka hälften har fast ränta och cirka hälften har rörlig ränta kopplad till Stibor 3 månader.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för service av hiss (Elevate Stockholm AB)

Serviceavtal tecknat med Entema Entreprenader & Service AB för service av tvättmaskiner.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 684 943	2 555 976	2 593 527	2 517 150
Resultat efter fin. poster	207 490	-391 769	99 144	123 751
Soliditet (%)	80	80	81	80
Yttre fond	1 969 780	1 724 383	1 427 081	1 117 856
Taxeringsvärde	103 467 000	103 075 000	103 075 000	103 075 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	791	778	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54	67	63,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 859	6 906	6 952	7 304
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 072	6 113	6 154	6 501
Sparande / kvm totalyta, kr	169	64	262	267
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	187	151	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	57	39	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	307	347	294	317
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	3,19	2,22	1,03
Räntekänslighet (%)	8,75	8,73	8,94	-

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 el (totalt 142 811 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 654 468	-	-	47 654 468
Upplåtelseavgifter	15 317 412	-	-	15 317 412
Fond, yttre underhåll	1 724 383	65 004	310 401	1 969 780
Balanserat resultat	-713 214	-326 766	-310 401	-1 350 381
Årets resultat	-391 769	391 769	206 297	206 297
Eget kapital	63 591 279	0	0	63 797 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 039 980
Årets resultat	206 297
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-310 401
Totalt	-1 144 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	58 395
Balanseras i ny räkning	-1 085 689

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	2 684 943	2 555 976
Övriga rörelseintäkter	3	476 522	-2 579
Summa rörelseintäkter		3 161 465	2 553 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 647 060	-1 632 011
Övriga externa kostnader	9	-256 762	-225 436
Personalkostnader	10	-131 418	-99 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 288	-531 288
Summa rörelsekostnader		-2 566 528	-2 488 729
RÖRELSERESULTAT		594 937	64 668
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 916	22 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-416 363	-479 199
Summa finansiella poster		-387 447	-456 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		207 490	-391 769
Skatt		-1 193	0
ÅRETS RESULTAT		206 297	-391 769

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	77 300 267	77 831 555
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 300 267	77 831 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 300 267	77 831 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 979	-754
Övriga fordringar	14	1 476 917	795 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 934	26 206
Summa kortfristiga fordringar		1 533 830	821 110
Kassa och bank			
Kassa och bank		462 963	447 408
Summa kassa och bank		462 963	447 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 996 794	1 268 518
SUMMA TILLGÅNGAR		79 297 060	79 100 072

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 971 880	62 971 880
Fond för yttre underhåll		1 969 780	1 724 383
Summa bundet eget kapital		64 941 660	64 696 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 350 381	-713 214
Årets resultat		206 297	-391 769
Summa fritt eget kapital		-1 144 084	-1 104 984
SUMMA EGET KAPITAL		63 797 576	63 591 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 975 000	0
Summa långfristiga skulder		9 975 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 889 378	14 964 378
Leverantörsskulder		214 214	105 373
Skatteskulder		26 136	9 885
Övriga kortfristiga skulder		0	45 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	394 756	383 969
Summa kortfristiga skulder		5 524 484	15 508 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 297 060	79 100 072

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	594 937	64 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	531 288	531 288
	1 126 225	595 956
Erhållen ränta	28 916	22 762
Erlagd ränta	-406 521	-484 796
Betald inkomstskatt	-1 193	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	747 427	133 922
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 411	18 009
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 849	128 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	701 866	280 605
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	51 731
Amortering av lån	-100 000	-151 731
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	601 866	180 605
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 226 127	1 045 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 827 992	1 226 127

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Diligensen 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	1,08 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 456 956	1 414 572
Hysesintäkter lokaler, moms	827 568	814 740
Deb. fastighetsskatt, moms	84 672	70 752
Intäkter kabel-TV	29 952	29 952
Bredband	55 692	55 692
Bredband moms	756	756
Vatten, moms	13 104	13 104
El, moms	142 811	82 422
Uppvärmning, moms	47 004	47 004
Nycklar/lås vidarefakturerings	440	0
Påminnelseavgift	660	1 320
Dröjsmålsränta	531	378
Pantsättningsavgift	9 702	12 033
Överlåtelseavgift	13 818	12 657
Administrativ avgift	1 274	588
Öres- och kronutjämning	3	6
Summa	2 684 943	2 555 976

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 690	0
Försäkringsersättning	89 594	-2 579
Återvunnen moms	383 238	0
Summa	476 522	-2 579

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	70 784	37 236
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 777	24 008
Städning enligt avtal	34 530	33 216
Sotning	0	2 619
Besiktningar	4 875	0
Hissbesiktning	2 339	2 211
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	21 251
Myndighetstillsyn	12 378	0
Gårdkostnader	690	568
Gemensamma utrymmen	0	14 498
Sophantering	0	6 000
Snöröjning/sandning	1 728	5 289
Serviceavtal	4 153	0
Mattvätt/Hyrmattor	3 845	3 536
Förbrukningsmaterial	1 199	551
Summa	151 298	150 983

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 462	12 053
Tvättstuga	14 719	3 826
Dörrar och lås/porttele	605	-958
Övriga gemensamma utrymmen	7 063	0
VVS	12 796	113 835
Värmeanläggning/undercentral	0	7 328
Ventilation	2 825	2 866
Elinstallationer	0	11 894
Hissar	127 384	61 780
Tak	8 055	0
Balkonger/altaner	0	4 269
Vattenskada	99 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 717
Summa	286 408	223 611

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	111
Entr/trapphus	24 045	0
Dörrar och lås	0	12 852
Gemensamma utrymmen	0	4 932
Elinstallationer	34 350	0
Summa	58 395	17 895

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	201 386	251 817
Uppvärmning	412 425	458 819
Vatten	138 176	138 683
Sophämtning/renhållning	112 889	124 030
Summa	864 876	973 349

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 501	47 877
Kabel-TV	26 387	1 843
Bredband	73 394	75 613
Fastighetsskatt	158 802	140 840
Summa	286 084	266 173

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 321	0
Juridiska åtgärder	0	26 014
Inkassokostnader	986	3 192
Revisionsarvoden extern revisor	29 885	31 388
Styrelseomkostnader	800	2 582
Föreningskostnader	1 916	3 447
Förvaltningsarvode enl avtal	92 759	95 511
Överlåtelsekostnad	13 196	14 042
Pantsättningskostnad	9 695	18 001
Administration	13 251	10 165
Konsultkostnader	87 954	21 095
Summa	256 762	225 436

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	76 090
Arbetsgivaravgifter	31 418	23 904
Summa	131 418	99 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	417 945	479 195
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 582	4
Summa	416 363	479 199

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 698 544	84 698 544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 698 544	84 698 544
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 866 989	-6 335 701
Årets avskrivning	-531 288	-531 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 398 277	-6 866 989
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 300 267	77 831 555
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 983 501</i>	<i>33 983 501</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 289 000	31 727 000
Taxeringsvärde mark	66 178 000	71 348 000
Summa	103 467 000	103 075 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 600	53 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 600	53 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 600	-53 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 600	-53 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	74 947	596
Momsavräkning	36 942	16 343
Transaktionskonto	334 028	310 985
Borgo räntekonto	1 031 000	467 733
Summa	1 476 917	795 658

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 683	4 785
Förutbet försäkr premier	23 971	0
Förutbet kabel-TV	2 352	2 264
Förutbet bredband	17 928	19 157
Summa	52 934	26 206

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2025-08-29	1,03 %		5 375 000
Nordea	2025-08-20	4,65 %		4 450 000
Nordea	2024-08-30	4,50 %		5 139 378
Nordea	2026-08-20	2,50 %	2 389 378	
Nordea	2026-08-20	2,49 %	2 500 000	
Nordea	2030-08-21	3,15 %	4 987 500	
Nordea	2028-08-16	2,79 %	4 987 500	
Summa			14 864 378	14 964 378
Varav kortfristig del			4 889 378	14 964 378

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 864 378 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 INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 352	15 901
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 436	0
Uppl kostn el	21 730	25 337
Uppl kostnad Värme	52 692	53 256
Uppl kostn räntor	47 482	37 640
Uppl kostn vatten	21 894	20 408
Uppl kostnad Sophämtning	15 061	12 115
Förutbet hyror/avgifter	221 109	219 312
Summa	394 756	383 969

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 812 000	27 812 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen planerar årliga avgiftshöjningar om cirka 2 till 3% tills de generella kostnadsökningarna avtar, särskilt avseende vatten och värme som ökat kraftigt de senaste åren. Föreningen planerar att uppta lån om cirka 1MSEK för att finansiera fönsterrenovering under 2026. Föreningen har för närvarande en större kassa än planerat till följd av att renovering av entré har senarelagts till 2026. Överskottet i kassan kommer att användas till att täcka delar av planerat underhåll 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Carolina Maria Lindberg
Styrelseledamot

Emma Hammarlund
Styrelseledamot

Jonas Malmberg
Styrelseledamot

Kim Pettersson
Ordförande

Tobias Holm
Styrelseledamot

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

Ingrid Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

HkyJdTo3WI

ENVELOPE ID:

ry110ashWe-HkyJdTo3WI

DOCUMENT NAME:

Brf Diligensen 7, 769614-8803 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

cf1b774e02b3813a989c33ee72e9b34679385b9dd1b3df
d8fb4112dcfde18a1199d5d11993f7a5332ff6b185eb6cd
7b56faa1b5c09f2355f105289e30cfbc0b2

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. KIM PETTERSSON kim@kimpettersson.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:03 14.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.117.131
2. Carolina Maria Lindberg carolinalindbergsmail@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:16 14.04.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.205.164
3. EMMA HAMMARLUND emmamalinhammarlund@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:33 14.04.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.14.1
4. Tobias Holm tobias.holm9@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:10 14.04.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.155
5. JONAS MALMBORG jonas@malmborg.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:12 20.04.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.117.166
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:45 23.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.165.159

* 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 Diligensen 7
Org.nr. 769614-8803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 7 för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 revisionssed 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 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Diligensen 7 för år 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



Skgl1JdTsnbe-HJWy1uao2Ze



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 14.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

HJWy1uao2Ze

ENVELOPE ID:

Skg1JdTsnbe-HJWy1uao2Ze

DOCUMENT NAME:

2025 RB.pdf

2 pages

SHA-512:

eabdecadfa71159ed490f5b5905b0778ad1cfb9c2c83ea7
1e610f11caa69f7c896d98d6710d4a59245a3bb0fd8188
d2ca921844689f91ddf140309831bef2300

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	23.04.2026 09:44	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	20.04.2026 20:22	Low	IP: 4.223.165.159

* 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