



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Diana 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-24 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| SJÖLEJONET 8         | 1928    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB / Trygg Hansa

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 184 kvm 2 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 969 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 150 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Iris Matilda Fredrika Vesterberg | Ordförande      |
| Adriana Lampou Daré              | Styrelseledamot |
| Charlotta Bauer                  | Styrelseledamot |
| Matilda Karlsson                 | Styrelseledamot |
| Nils David Eriksson              | Styrelseledamot |
| Sofia Tibergh                    | Styrelseledamot |
| Yasmin Elissa Jelassi            | Styrelseledamot |

### Valberedning

Jakob Tuvehjelm  
Melissa Mila Naghibian

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Revisorer**

Melissa Mila Naghibian    Revisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2045.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1993** ● Rörstambyte
- 2005** ● Omläggning av tak
- 2009** ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2010** ● Byte av elstigar
- 2012** ● Tvättstuga - Ny maskinpark, renovering väggar, fönster och ventilation  
Fasad (högst upp på Rehngatan) - Renovering av fasad, balkong och fönster
- 2013** ● OVK-besiktning
- 2014** ● Stamspolning
- 2015** ● Byte av lägenhetsdörrar - Installation av säkerhetsdörrar enligt stämmobeslut 2014
- 2017** ● Fönster, balkongdörrar, balkongsmide trapphus - uppskjutet från 2013 efter besiktning
- 2018** ● Byte bärlinor, hissar  
Installation av avgasare, värmecentral - För att förlänga värmesystemets livslängd
- 2019** ● Fasad, gatusidan och gårdssidan - Uppskjutet sedan 2011 efter besiktning
- 2022** ● Taksäkerhet - Installering av takräcken och trappor  
Rörelsedetektor lampor allmänna utrymmen - Installation av rörelsedetektorer för lampor samt LED – lampor i allmänna utrymmen
- 2023** ● OVK-kartering och åtgärdsplan. Installation av fläkt på skorsten. Filmning av avloppsstammar.  
Lagning av hål på trapphusvägg. Lagning av läckande stuprör. Upphandling av fönsterrenoveringar.
- 2024** ● Fönsterrenovering (vind, källare och trapphus). Injustering av värmesystem. Installation av friskluftsventiler
- 2025** ● Byte av ventiler samt renovering och rengöring av kanalsystemet.

### Planerade underhåll

- 2026** ● Slutförande av OVK-arbete  
Relining av horisontella och vertikala avloppsstammar

### Avtal med leverantörer

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Bredband               | Bahnhof                      |
| El                     | Ellevio AB                   |
| El                     | Eon Kundsupport i Sverige AB |
| Fastighetsskötsel      | Forstena Energi & Kontroll   |
| Försäkring             | Leif Bolander & Co AB        |
| Hisskötsel             | Trygga Hiss AB               |
| Kabel-TV               | Tele 2 Sverige AB            |
| Lokalvård              | Nordena Entreprenad AB       |
| Värme                  | Stockholm Exergi AB          |
| Vatten och sophämtning | Stockholm Vatten AB          |
| Ventilation            | K-Berg Online/Project AB     |
| VVS                    | LGt:s Högtryck AB            |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Omläggning av lån.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 438 015   | 2 373 454   | 1 957 200   | 1 825 580   |
| Resultat efter fin. poster                         | 33 189      | -762 959    | -263 017    | -165 808    |
| Soliditet (%)                                      | 0           | 0           | 0           | -           |
| Yttre fond                                         | 674 620     | 1 066 147   | 732 042     | 366 021     |
| Taxeringsvärde                                     | 121 123 000 | 122 007 000 | 122 007 000 | 122 007 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 565         | 567         | 442         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 69,2        | 71,2        | 67,4        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 2 413       | 2 414       | 2 246       | 2 248       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 2 286       | 2 286       | 2 127       | 2 127       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 102         | 42          | -29         | -8          |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 16          | 15          | 14          | 17          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 160         | 179         | 146         | 137         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 40          | 28          | 28          | 22          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 215         | 223         | 188         | 177         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,00        | 4,34        | 3,45        | 0,86        |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,27        | 4,26        | 5,08        | -           |

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 0                 | -                                            | -                               | 0                 |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 066 147         | -                                            | -391 527                        | 674 620           |
| Balanserat resultat      | -2 484 300        | -762 959                                     | 391 527                         | -2 855 732        |
| Årets resultat           | -762 959          | 762 959                                      | 33 189                          | 33 189            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-2 181 112</b> | <b>0</b>                                     | <b>33 189</b>                   | <b>-2 147 923</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 492 363        |
| Årets resultat                                                     | 33 189            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | - 363 369         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 822 543</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas | 146 149           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>           | <b>-2 676 394</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 438 016         | 2 373 454         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 438 016</b>  | <b>2 373 454</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 701 557        | -2 441 980        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -283 276          | -176 122          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -67 773           | -83 977           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -141 072          | -141 072          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 193 678</b> | <b>-2 843 152</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>244 339</b>    | <b>-469 698</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 4 816             | 8 180             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -215 965          | -301 441          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-211 149</b>   | <b>-293 261</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>33 189</b>     | <b>-762 959</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>33 189</b>     | <b>-762 959</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                               | 11, 18 | 4 591 631        | 4 732 703        |
| Maskiner och inventarier                       | 12     | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>4 591 631</b> | <b>4 732 703</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 13     | 3 400            | 3 400            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 400</b>     | <b>3 400</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>4 595 031</b> | <b>4 736 103</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 41 341           | 19 168           |
| Övriga fordringar                              | 14     | 885 225          | 765 705          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15     | 110 327          | 54 987           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 036 893</b> | <b>839 860</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 036 893</b> | <b>839 860</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>5 631 924</b> | <b>5 575 962</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 674 620           | 1 066 147         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>674 620</b>    | <b>1 066 147</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 855 732        | -2 484 300        |
| Årets resultat                               |        | 33 189            | -762 959          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 822 543</b> | <b>-3 247 259</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-2 147 923</b> | <b>-2 181 112</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 7 200 000         | 7 200 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 128 697           | 126 293           |
| Skatteskulder                                |        | 3 343             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 447 807           | 430 781           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 779 847</b>  | <b>7 757 074</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 631 924</b>  | <b>5 575 962</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025           | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>244 339</b> | <b>-469 698</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 141 072        | 141 072         |
|                                                                                 | <b>385 411</b> | <b>-328 626</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 4 816          | 8 180           |
| Erlagd ränta                                                                    | -214 598       | -301 324        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>175 628</b> | <b>-621 770</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -66 080        | -22 176         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 21 406         | 134 786         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>130 954</b> | <b>-509 160</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 0              | 500 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>       | <b>500 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>130 954</b> | <b>-9 160</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>708 883</b> | <b>718 042</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>839 836</b> | <b>708 883</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Diana 8 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, 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 | 1,50 - 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 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        | 1 444 800        | 1 447 520        |
| Årsavgifter lokaler         | 241 396          | 241 396          |
| Hysesintäkter lokaler       | 686 116          | 669 984          |
| Hysesintäkter förråd        | 3 600            | 3 600            |
| Deb. fastighetsskatt        | 20 244           | 0                |
| Dröjsmålsränta              | 246              | 368              |
| Pantsättningsavgift         | 13 449           | 2 292            |
| Överlåtelseavgift           | 8 232            | 7 165            |
| Administrativ avgift        | 2 401            | 1 127            |
| Andrahandsuthyrning         | 980              | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader | 16 547           | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | 6                | 2                |
| <b>Summa</b>                | <b>2 438 016</b> | <b>2 373 454</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 128 535        | 134 163        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 87 757         | 116 096        |
| Städning enligt avtal          | 57 516         | 54 979         |
| Besiktningar                   | 0              | 6 048          |
| Hissbesiktning                 | 3 400          | 3 275          |
| Brandskydd                     | 3 644          | 0              |
| Myndighetstillsyn              | 11 600         | 0              |
| Gemensamma utrymmen            | 3 575          | 2 300          |
| Snöröjning/sandning            | 1 563          | 51 269         |
| Serviceavtal                   | 5 521          | 14 667         |
| Serviceavtal, hissar           | 5 236          | 0              |
| Mattvätt/Hyrmattor             | 15 276         | 14 369         |
| Förbrukningsmaterial           | 5 036          | 1 150          |
| <b>Summa</b>                   | <b>328 659</b> | <b>398 315</b> |

#### NOT 4, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                 | 7 210         | 24 541         |
| Tvättstuga                   | 9 263         | 5 032          |
| Trapphus/port/entr           | 18 732        | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 11 288        | 0              |
| VVS                          | 0             | 55 345         |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 464         | 0              |
| Elinstallationer             | 607           | 3 008          |
| Hissar                       | 17 147        | 21 431         |
| Fönster                      | 0             | 70 714         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 2 100          |
| <b>Summa</b>                 | <b>66 710</b> | <b>182 170</b> |

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025           | 2024           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Lokaler         | 0              | 2 353          |
| Värmeanläggning | 0              | 156 250        |
| Ventilation     | 146 149        | 225 793        |
| Fönster         | 0              | 370 500        |
| <b>Summa</b>    | <b>146 149</b> | <b>754 896</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 49 268         | 47 182         |
| Uppvärmning             | 503 189        | 564 508        |
| Vatten                  | 125 956        | 89 336         |
| Sophämtning/renhållning | 75 723         | 112 611        |
| <b>Summa</b>            | <b>754 136</b> | <b>813 637</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 16 797         | 61 878         |
| Kabel-TV               | 78 484         | 58 575         |
| Bredband               | 131 624        | 66 170         |
| Fastighetsskatt        | 182 258        | 166 680        |
| Korr. fastighetsskatt  | -3 260         | -60 340        |
| <b>Summa</b>           | <b>405 903</b> | <b>292 963</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 6 271          | 1 844          |
| Juridiska åtgärder                                 | 4 375          | 16 125         |
| Inkassokostnader                                   | 3 482          | 510            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 3              | 0              |
| Styrelseomkostnader                                | 1 700          | 0              |
| Föreningskostnader                                 | 3 613          | 3 213          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 93 359         | 89 586         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 16 464         | 10 030         |
| Pantsättningskostnad                               | 19 404         | 7 740          |
| Administration                                     | 4 376          | 2 584          |
| Konsultkostnader                                   | 130 229        | 44 490         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>283 276</b> | <b>176 122</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 51 570        | 63 900        |
| Arbetsgivaravgifter | 16 203        | 20 077        |
| <b>Summa</b>        | <b>67 773</b> | <b>83 977</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 215 965        | 301 437        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 4              |
| <b>Summa</b>                 | <b>215 965</b> | <b>301 441</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 8 656 229          | 8 656 229          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>8 656 229</b>   | <b>8 656 229</b>   |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -3 923 526         | -3 782 454         |
| Årets avskrivning                             | -141 072           | -141 072           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 064 598</b>  | <b>-3 923 526</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 591 631</b>   | <b>4 732 703</b>   |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>950 000</i>     | <i>950 000</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 43 200 000         | 34 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 77 923 000         | 87 207 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>121 123 000</b> | <b>122 007 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 24 375         | 24 375         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>24 375</b>  | <b>24 375</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -24 375        | -24 375        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-24 375</b> | <b>-24 375</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                   | 3 400        | 3 400        |
| <b>Summa</b>                             | <b>3 400</b> | <b>3 400</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 45 389         | 44 587         |
| Skattefordringar  | 0              | 12 235         |
| Transaktionskonto | 305 856        | 220 916        |
| Borgo räntekonto  | 533 981        | 487 967        |
| <b>Summa</b>      | <b>885 225</b> | <b>765 705</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 7 444          | 2 460         |
| Förutbet försäkr premier | 50 023         | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 19 954         | 19 621        |
| Förutbet bredband        | 32 906         | 32 906        |
| <b>Summa</b>             | <b>110 327</b> | <b>54 987</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2026-12-28               | 2,21 %                  | 2 500 000           | 2 500 000           |
| SEB                   | 2026-12-28               | 2,46 %                  | 2 450 000           | 2 450 000           |
| SEB                   | 2028-12-28               | 2,84 %                  | 2 250 000           | 2 250 000           |
| Summa                 |                          |                         | 7 200 000           | 7 200 000           |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>7 200 000</b>    | <b>7 200 000</b>    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 200 000 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               | 9 409          | 3 178          |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr    | 9 167          | 9 826          |
| Uppl kostn el                    | 4 443          | 3 952          |
| Uppl kostnad Värme               | 68 757         | 66 691         |
| Uppl kostn räntor                | 3 643          | 2 276          |
| Uppl kostn vatten                | 21 042         | 18 640         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 12 583         | 11 116         |
| Uppl kostnad arvoden             | 64 000         | 64 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 20 000         | 20 000         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 234 763        | 231 102        |
| <b>Summa</b>                     | <b>447 807</b> | <b>430 781</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 382 000  | 7 382 000  |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

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

---

Iris Matilda Fredrika Vesterberg  
Ordförande

---

Adriana Lampou Daré  
Styrelseledamot

---

Charlotta Bauer  
Styrelseledamot

---

Matilda Karlsson  
Styrelseledamot

---

Nils David Eriksson  
Styrelseledamot

---

Sofia Tiberg  
Styrelseledamot

---

Yasmin Elissa Jelassi  
Styrelseledamot

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

---

Melissa Mila Naghibian  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.04.2026 11:43

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.03.2026 11:48

**DOCUMENT ID:**

SyJKraq-e

**ENVELOPE ID:**

B1syYH69Zx-SyJKraq-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Diana 8, 702000-3740 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

82e5be915434f491203fcce5ba64edbe261e1a978e8991  
3661aa1b2ffea67bf86c0714f6dd1993e08af7ec7062346  
498391cd5377ca576ff98ab528f5fd9ccaf

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. NILS DAVID ERIKSSON<br>nils.eriksson@skandiafast<br>igheter.se |  Signed<br>Authenticated   | 22.03.2026 15:24<br>22.03.2026 12:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.127.130.81  |
| 2. ADRIANA LAMPOU DARÉ<br>adrianalampoudare@gma<br>il.com         |  Signed<br>Authenticated   | 24.03.2026 00:07<br>22.03.2026 11:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.84.94   |
| 3. Iris Vesterberg<br>iris.vesterberg@live.se                     |  Signed<br>Authenticated   | 24.03.2026 15:42<br>24.03.2026 15:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.196.111.103 |
| 4. YASMIN JELASSI<br>yasminjel@hotmail.com                        |  Signed<br>Authenticated   | 25.03.2026 15:22<br>25.03.2026 15:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.137.96.245  |
| 5. SOFIA TIBERG<br>sss.826@hotmail.se                             |  Signed<br>Authenticated   | 25.03.2026 19:51<br>25.03.2026 19:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.144.144 |
| 6. CHARLOTTA BAUER<br>lotta@hundelska.se                          |  Signed<br>Authenticated | 25.03.2026 22:45<br>25.03.2026 22:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.196.111.101 |
| 7. Anna Matilda Karlsson<br>amatildakarlsson@gmail.<br>com        |  Signed<br>Authenticated | 01.04.2026 11:31<br>01.04.2026 11:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.134 |
| 8. MELISSA MILA NAGHIBIA<br>N<br>milabird@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated | 01.04.2026 11:43<br>01.04.2026 11:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.87.161  |

\* 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

## Revisionsberättelse – Brf Diana 8 (räkenskapsår 2025)

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Diana 8 avseende räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig.

### Revisorns ansvar

Min uppgift är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min granskning.

---

### Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

---

### Särskilda upplysningar och iakttagelser

#### 1. Finansiell ställning

Föreningen redovisar ett negativt eget kapital om cirka –2,1 Mkr samt en soliditet om 0 %. Detta innebär att föreningen saknar eget kapital som buffert, vilket medför en ökad finansiell risk.

#### 2. Resultatutveckling

Årets resultat uppgår till +33 tkr, vilket är en tydlig förbättring jämfört med föregående års förlust. Den positiva utvecklingen är nödvändigt att följas upp över kommande år, för att säkerställa varaktighet. Ett aktivt strävan och medvetenhet gällande ekonomin.

#### 3. Kassaflöde

Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde under året, vilket indikerar att den löpande verksamheten genererar likvida medel och att kortsiktig betalningsförmåga är god.

#### 4. Kostnadsutveckling

Följande poster bedöms särskilt viktiga att följa upp:

- Konsultkostnader har ökat väsentligt jämfört med föregående år.
- Kostnader för bredband och kabel-TV är relativt höga och kan vara föremål för omförhandling, för närvarande har vi fortfarande 2 olika bolag.
- Fastighetsskötsel utöver avtal utgör en betydande kostnadspost och bör analyseras närmare.

Dessa poster indikerar att det finns potential för kostnadsoptimering.

#### 5. Belåning och ränterisk

Föreningens skuldsättning är måttlig per kvadratmeter, men i kombination med negativt eget kapital innebär detta en ökad känslighet för ränteförändringar. Förslag om avgiftshöjningar finns

med i protokollen, en bra åtgärd som säkrar mot räntehöjningar och planerade underhållsåtgärder.

## **6. Underhåll och framtida åtaganden**

Relining av avloppsstammar och genomförda ventilationsarbeten, innebär betydande kostnader. Detta kan påverka föreningens ekonomi och avgiftsnivåer framöver.

---

### **Sammanfattande bedömning**

Föreningens ekonomi visar tecken på förbättring, särskilt genom positivt resultat och kassaflöde. Samtidigt kvarstår strukturella svagheter i form av negativt eget kapital och begränsad finansiell buffert.

Den övergripande risknivån bedöms som medel till hög. För att stärka den ekonomiska ställningen rekommenderas:

- Fortsatt fokus på stabila överskott
  - Kostnadskontroll och upphandling av större avtal (konsulter och fastighetsskötsel)
  - Långsiktig planering av underhåll och finansiering
- 

### **Uttalande om ansvarsfrihet**

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

Stockholm, 2026-03-22

### **Revisor**

Melissa Mila Naghibian



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.04.2026 11:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.03.2026 11:48

**DOCUMENT ID:**

H1bsyFr65Zx

**ENVELOPE ID:**

rysJFBa5be-H1bsyFr65Zx

**DOCUMENT NAME:**

REVISIONSBERÄTTELSE\_20260322.pdf

2 pages

**SHA-512:**

446971db120372f6a51c3ac27be8bb08eb57d710061d0  
db6b420b6a90893135953a6bbd1976785274d115f0483  
83fa9e175562292c0f2695d47b692828f71e12

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. MELISSA MILA NAGHIBIA<br>N | Signed        | 01.04.2026 11:45 | eID    | Swedish BankID    |
| milabird@gmail.com            | Authenticated | 01.04.2026 11:44 | Low    | IP: 94.234.87.161 |

\* 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