

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

# Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1994-02-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-22 hos bolagsverket.

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

##### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Gillret 12-15 i Stockholms Kommun förvärvades 2001. Fastigheternas är belägna på adresserna Dianavägen 22-28 (jämna nr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är friköpt.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggde 1939 och består av 4 flerbostadshus. Värdeåret är 1999.

Byggnadsytan utgörs av 1 426 kvm lägenhetsyta och 37 kvm lokalyta (inkl styrelserum), byggnaderna har en totalareal om 2 313 kvm.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

2	rok	3 st
3	rok	19 st
4	rok	3 st

Därutöver har föreningen ett styrelserum, samt 10 matförråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

##### Lokaler

Föreningen har 2 lokaler som hyrs ut som förråd till utomstående.

##### Byggnadens tekniska status

Stambyte badrum/kök	1999/2000
Byte av elstigar	1999/2000
Balkonger	2007
Takreovering	2008
Isolering vind	2010
Byte av styrsystem till fjärrvärme	2011
OVK-besiktning av ventilation	2012
Stamspolning	2012/2013

# Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

Fönsterreovering	2018
Installation Undercentral	2019
Stamspolning	2019
Installation av fiber för internet	2019
Radonsugar på D24 och D26	2019
Energideklaration	2020
OVK-besiktning av ventilation	2020
Byte av armaturer och tidsstyrning i trapphus	2021
Puts av fasad, kortsida hus på D22	2022
Stamspolning	2024
Nya armaturer entreportar och källare	2024
Montering av livlinefästen på tak	2025
Mossbehandling tak och målning murstocksplåt	2025
Sotning och branskydds kontroll eldstäder	2025

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	35 st
Nyttillkomna medlemmar	4 st
Avgående medlemmar	2 st
Medlemmar vid årets utgång	38 st

Under året har 2 överlåtelse skett.

Överlåtelse har skett av lägenheterna 148 och 151.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Styrelsen

Ruth Länsman	Ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Fredrik Wass	Ledamot
Susanna Lundquist	Ledamot

## Revisorer

Johan Elmqvist	Internrevisor
Minna Naucélér	Revisorsuppleant

## Valberedning

Ylva Askfors	Ordinarie
Mårten Fäldner	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 22 maj 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Budget för 2026 behandlades.
- Föreningen har fått ny fakturaadress och betalningsrutiner med leverantörer uppdaterades.

### Fastighet och underhåll

- Takåtgärder genomfördes och omfattade installation av livlinefästen, mindre plåtarbeten/justering av stuprör samt ommålning/åtgärd av skorstenar. Mossbehandling genomfördes i juni.
- Balkongrelaterat läckage/avrinning utreddes (lägenhet 140). Åtgärder för tröskel/plåtbläck diskuterades och ett pilotarbete genomfördes. Inspektion av samtliga balkongdörrar inleddes.

# Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

- Skador i förråd (tillhörande lägenhet 149) med sprickbildning och indikation på skadedjur hanterades och återställdes.
- Luktproblem lägenhet 157 åtgärdades med tätning av radiatorrör i källaren.
- Sotning och brandskyddskontroll för lägenheter med eldstäder genomfördes i juni
- Undercentral: ventil för varmvattentillförsel slutade fungera och åtgärdades.
- Service av radonfläktar och reparation av trasig fläkt.
- Trasig vattenutkastare vid D24 åtgärdades.
- Trädvård: beskärning av träd på föreningens mark mot Dianavägen genomfördes.
- Cykelrensning i förråd genomfördes inför höstens städdag.
- Löpande fastighetsärenden justering av tröga portar och källardörrar samt ersättning av fönster i D26 som skadats av kraftiga vindar.  
Hantering av klagomål avseende trappstädning i D22 och ordning i tvättstuga.

## Brandskydd och säkerhet

- Återkommande brandskyddsinspektioner genomfördes i januari, mars, juli och november. Åtgärder följdes upp av styrelsen.

## Miljö och drift

- Flera renoveringsansökningar behandlades och godkändes med sedvanligt villkor om fackmannamässigt utförande och information till berörda grannar
- Information och rutiner stärktes kring välkomstbrev, trapphusinformation och uppdatering av anslag (trapphus/tvättstuga).
- Styrelsen lämnade synpunkter i planärenden i närområdet, bl.a. avseende detaljplan Shanghai 1 m.fl. (Energihamnen) samt samråd för Hjorthagskransen.

## Föreningens ekonomi

### Avgiftshöjning

Avgifterna har inte höjts under året.

### Lån

Fastigheten är belånad via Swedbank Hypotek AB på sammanlagt 9 665 063 kr och är uppdelad i tre delar med två lån med fasta räntor och ett lån med rörlig ränta.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 1960 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholm

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 430 229	1 426 721	1 356 113	1 315 291
Resultat efter finansiella poster	-372 055	-263 743	-323 231	48 946
Soliditet (%)	61,69	62,19	62,61	62,68
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	971	971	925	898
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	97	96	97
Skuldsättning (kr/kvm)	6 606	6 606	6 606	6 743
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 778	6 778	6 778	6 918
Sparande (kr/kvm)	89	56	57	270
Räntekänslighet (%)	7	7	7	8
Energikostnad (kr/kvm)	400	365	345	320

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1426 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1463 kvadratmeter.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen har under året gått med förlust om -372 055. Förlusten beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader samt reparationer och underhåll och investeringar i tak. Föreningen har även haft ökade kostnader för löpande utgifter som fjärrvärme och vatten under året.

Styrelsen beslutade därför att i april 2026 höja avgiften för föreningens medlemmar med 4%. Avgiftsökningen beräknas inte täcka hela förlusten, men styrelsen har gjort bedömningen att höjningen täcker föreningens faktiska kostnader, resterande förlust består främst av föreningens avskrivningar.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 451 661	2 265 752	1 102 409	-3 113 448
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			228 504	-228 504
Årets resultat				-372 055
Belopp vid årets utgång	16 451 661	2 265 752	1 330 913	-3 714 007

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 341 952
Årets resultat	-372 055
	-3 714 007

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	222 588
I anspråkstagande av yttre fond	-156 599
Balanseras i ny räkning	-3 779 996
	-3 714 007

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 430 229	1 426 721
Övriga rörelseintäkter		800	562
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 431 029</u>	<u>1 427 283</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och externa kostnader	3	-1 113 843	-954 738
Styrelsearvoden		-34 330	-32 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-345 654	-345 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 493 827</u>	<u>-1 332 870</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-62 798	94 413
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		25 231	31 118
Räntekostnader		-334 488	-389 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-309 257</u>	<u>-358 156</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-372 055	-263 743
<b>Resultat före skatt</b>		-372 055	-263 743
<b>Årets resultat</b>		<u>-372 055</u>	<u>-263 743</u>

**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	4	25 144 857	25 490 511
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 144 857</b>	<b>25 490 511</b>

**Summa anläggningstillgångar**

25 144 857

25 490 511

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		113	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 096</u>	<u>42 905</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 209</b>	<b>43 002</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>1 298 644</u>	<u>1 329 179</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 298 644</b>	<b>1 329 179</b>

**Summa omsättningstillgångar**

1 330 853

1 372 181

**SUMMA TILLGÅNGAR****26 475 710****26 862 692**

**Brf Diana**

Org.nr. 769600-1333

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

18 717 413

18 717 413

Fond för yttre underhåll

1 330 913

1 102 409

**Summa bundet eget kapital**

20 048 326

19 819 822

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-3 341 952

-2 849 705

Årets resultat

-372 055-263 743**Summa fritt eget kapital**-3 714 007-3 113 448**Summa eget kapital**

16 334 319

16 706 374

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

6

2 900 0002 900 000**Summa långfristiga skulder**

2 900 000

2 900 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

6

6 765 063

6 765 063

Leverantörsskulder

66 126

100 914

Skatteskulder

5 075

2 445

Övriga skulder

155 714

144 313

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

249 413243 583**Summa kortfristiga skulder**

7 241 391

7 256 318

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****26 475 710****26 862 692**

# Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-62 798	94 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 654	345 654
Erhållen ränta mm		25 231	31 118
Erlagd ränta		-334 488	-389 274
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> -26 401	<hr/> 81 911
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		10 793	820
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-34 788	9 252
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		19 861	16 641
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -30 535	<hr/> 108 624
<b>Förändring av likvida medel</b>		-30 535	108 624
Likvida medel vid årets början		1 329 179	1 220 555
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>1 298 644</b>	<hr/> <b>1 329 179</b>

# Brf Diana

Org.nr. 769600-1333

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) Och BFNAR 2023:1 om koppletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Avgift bostad	1 384 979	1 384 966
Hysesintäkter lokaler	31 272	33 589
Hysesintäkter förråd	2 450	2 700
Övriga intäkter	11 528	5 466
	<u>1 430 229</u>	<u>1 426 721</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
Städning	33 600	33 600
Besiktning- och avtalskostnader	6 473	6 224
Reparation och underhåll	248 445	126 070
Fastighetsel	46 885	41 155
Fjärrvärme	450 030	418 559
Vatten	88 256	74 995
Avfallshantering	32 141	32 303
Fastighetsförsäkringar	19 069	17 537
Kabel-TV/bredband	63 312	66 792
Fastighetsskatt	45 060	42 430
Administrativa kostnader	12 018	18 142
Avtal ekonomisk förvaltning	61 116	57 780
Övriga kostnader	2 658	14 371
Medlems- och föreningsavgifter	4 780	4 780
	<u>1 113 843</u>	<u>954 738</u>

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>29 292 738</u>	<u>29 292 738</u>
	Utgående anskaffningsvärden	29 292 738	29 292 738
	Ingående avskrivningar	-3 802 227	-3 456 573
	Årets avskrivningar	<u>-345 654</u>	<u>-345 654</u>
	Utgående avskrivningar	-4 147 881	-3 802 227
	Redovisat värde	<u>25 144 857</u>	<u>25 490 511</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	39 000 000	46 000 000
	Byggnader	<u>35 196 000</u>	<u>30 168 000</u>
		74 196 000	76 168 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>45 079</u>	<u>45 079</u>
	Utgående anskaffningsvärden	45 079	45 079
	Redovisat värde	0	0
<b>Not 6</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Lån		
	Swedbank Hypotek 2,73% 2026-03-28	3 482 532	3 482 532
	Swedbank Hypotek 3,81% 2030-03-25	2 900 000	2 900 000
	Swedbank Hypotek 3,43% 2026-05-25	<u>3 282 531</u>	<u>3 282 531</u>
		9 665 063	9 665 063

Lån som förfaller för omförhandling under 2026 är två lån till en summa av 6 765 063 kr och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

**Övriga noter**

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

**Not 8** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-04-22

Fredrik Wass

Peter Carlsson

Ruth Länsman

Susanna Lundquist

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Johan Elmqvist

Förtroendevald revisor

## **Revisionsberättelse**

### **Till Styrelsen för Brf Diana**

#### **Rapport om årsredovisning**

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diana ÅR 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Dianas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed. Jag är inte auktoriserad revisor men har en ekonomiutbildning i bland annat bokföring och redovisning.

Jag har tagit del av räkenskaper, bokföring och gjort stickprov. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga för 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 kontrollen som den bedömer är nödvändigt för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av Brf Dianas 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 fattats om att avveckla 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer upptäcka väsentliga felaktigheter om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förvänta påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund av årsredovisningen.

Slutligen rekommenderar jag att Brf Diana beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Interrevisor Brf Diana

Johan Elmquist

## Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026



Årsred 2025, Brf Diana.pdf  
(370507 byte)  
SHA-512: 8f848aecc2b25b00bf2ed35eacb6ed41dc9a2  
76fdc93812eb9e1107b40049974b48ee91fba12d5eee73  
b7b5d329c76279b4309394dd798ba474b22887aa3cb1c



Revisionsberättelse Brf Diana 2025.pdf  
(41085 byte)  
SHA-512: a47644c604c2f3606fe85b0973ef8ec5632b7  
a32b537f6e67a5fc61a410c24b992bcc49230098e27c8a  
22dfd0004bce5e241199156aafe120945e986b566c9e7

## Underskrifter

2026-05-12 07:37:22 (CET)



Fredrik Wass

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 06:54:33 (CET)



Peter Sven Albert H Carlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 09:27:15 (CET)



Rut Länsman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 11:02:42 (CET)



Susanna Lundquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 08:53:46 (CET)



Johan Elmquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



## Årsredovisning 2025, Brf Diana

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
927fd20078d2ba22432fcc2999b049269165234b9dca65c6cf08fd02f9d1c2f14e3baa87d491d7e8f92b67e73db062a4670fc464304973208c1cc9d85e4c47c  
e



## Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.