

Årsredovisning 2025

Brf Diametern

714000-0287



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Diametern

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sicklaön 266:1		nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 392 kvm och 7 lokaler om 341 kvm. Byggnadernas totalyta är 5245 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Magnus Valentin Taube	Ordförande
Kajsa Lorenz	Ledamot
Marie Morner	Ledamot
Mattias Engquist	Ledamot
Ylva Johnsson	Suppleant

Valberedning

Ytva Svärdström, Utrika Jansson och Gustaf Lorenz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-29. Godkännande för konvertering av lokaler. Slutade som ett INFO möte.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-27. Godkännande för konvertering av lokaler.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-20. Godkännande för konvertering av lokaler - Denna gången vart det godkänt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Stambyte
Tvättstuga
- 2023** ● Balkonger - kontroll, infästning och bärighet
Installation av ny undercentral
- 2024** ● Värmeinjusterings av samtliga bostäder
- 2025** ● Kollektivt bredband, Byte av bank, Ny hemsida

Planerade underhåll

- 2026** ● Utökad tvättstuga - Drop in tvättstuga & nytt bokningssystem
Införskaffning av närsortering för sopor
Rensning av skorstenar och ventilation
Konvertering av lokaler till lägenheter

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetservice
Fastighetsstädning	Maries Puts och Städ
Tekniskförvaltning	Nabo
Trädgårdsförvaltning	Städhuset AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har höjt avgifterna med 2 %.

Detta kommer att vara något vi gör varje år.

Amorteringen har vi legat lågt med mot slutet av året, med tanke på att ha en stadig likviditet inför den kommande lokalkonverteringen som planeras. Detta för att ha pengar i fall något skulle krisa.

Amorteringen under normala år kommer att ligga på en bra procentandel som speglar intäkterna för föreningen.

Förändringar i avtal

Stadhuset är vår nya leverantör av snöskottning, och vi har tecknat ett nytt avtal med Nabo för teknisk förvaltning.

Vi har övergått till K3-redovisning och omförhandlat vårt avtal med Nabo, som fortsätter som vår ekonomiska förvaltning.

Övriga uppgifter

En stor del av året för styrelsen har gått åt till att se över frågor som sophantering, lokalkonvertering, utökning av tvättstuga och många andra mindre punkter och förhandlingar med leverantörer.

Men vi har också behövt se till att alla hittar sina roller, hur vi hanterar arbetet i styrelsen mellan varandra och de vardagliga uppgifterna som tillkommer. Vilket har gått väldigt bra.

Vi har även haft en del otur med vattenskador i huset som orsakats av kondens som har bildats på rör och annat.

Detta är en följd av ett tidigare stambyte där det inte hade blivit korrekt gjort. Mycket tid, pengar och energi har gått åt till detta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 232 339	3 214 565	2 933 664	2 892 113
Resultat efter fin. poster	115 882	-402 418	-548 243	446 360
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	327 600	373 858	563 838	236 238
Taxeringsvärde	109 849 000	109 200 000	109 200 000	109 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	609	549	549
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	82,3	81,6	83,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 695	3 721	3 628	3 912
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 094	3 220	3 139	3 630
Sparande / kvm totalyta, kr	65	84	6	107
Elkostnad / kvm totalyta, kr	12	12	13	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	122	114	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	65	50	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	199	177	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	3,82	4,49	1,61
Räntekänslighet (%)	5,84	6,11	6,61	7,13

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 575 200	-	-	3 575 200
Fond, yttre underhåll	373 858	-	-46 258	327 600
G Hanssons Minnesfond	557 116	-	-	557 116
Balanserat resultat	-12 997 159	-402 418	46 258	-13 353 319
Årets resultat	-402 418	402 418	115 882	115 882
Eget kapital	-8 893 403	0	115 882	-8 777 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 353 319
Årets resultat	115 882
Totalt	-13 237 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	329 547
Att från yttre fond i anspråk ta	-82 562
Balanseras i ny räkning	-13 484 422
	-13 237 437

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 232 339	3 214 565
Övriga rörelseintäkter	3	2	36 226
Summa rörelseintäkter		3 232 341	3 250 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 026 172	-2 536 720
Övriga externa kostnader	9	-285 671	-263 613
Personalkostnader	10	-179 893	-177 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 018	-59 916
Summa rörelsekostnader		-2 634 753	-3 037 947
RÖRELSERESULTAT		597 587	212 844
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 739	1 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-484 445	-617 084
Summa finansiella poster		-481 706	-615 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 882	-402 418
ÅRETS RESULTAT		115 882	-402 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	6 668 955	6 803 799
Maskiner och inventarier	13	0	8 174
Pågående projekt	14	244 750	28 750
Summa materiella anläggningstillgångar		6 913 705	6 840 723
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 916 105	6 843 123
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 727	56 306
Övriga fordringar	16	582 693	491 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	99 879	163 744
Summa kortfristiga fordringar		692 298	711 851
Kassa och bank			
Kassa och bank		538 473	528 073
Summa kassa och bank		538 473	528 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 230 771	1 239 923
SUMMA TILLGÅNGAR		8 146 876	8 083 046

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 575 200	3 575 200
Gunnel Hanssons Minnesfond		557 116	557 116
Fond för yttre underhåll		327 600	373 858
Summa bundet eget kapital		4 459 916	4 506 174
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 353 319	-12 997 159
Årets resultat		115 882	-402 418
Summa ansamlad förlust		-13 237 437	-13 399 577
SUMMA EGET KAPITAL		-8 777 522	-8 893 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 731 381	0
Summa långfristiga skulder		8 731 381	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 496 889	16 343 446
Leverantörsskulder		224 249	97 573
Skatteskulder		447	42 899
Övriga kortfristiga skulder		46 454	46 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	424 978	446 450
Summa kortfristiga skulder		8 193 017	16 976 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 146 876	8 083 046

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	597 587	212 844
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	143 018	59 916
	740 605	272 760
Erhållen ränta	2 739	1 822
Erlagd ränta	-529 534	-715 747
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 810	-441 165
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 646	-27 019
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 214	-658 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	423 670	-1 127 160
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-216 000	-28 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-216 000	-28 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 127	700 000
Amortering av lån	-118 303	-289 691
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-115 176	410 309
ÅRETS KASSAFLÖDE	92 494	-745 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 005 348	1 750 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 097 841	1 005 348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,69 %
Yttertak	7,33 %
Fasader	3,52 %
Balkonger	5,87 %
Fönster	8,80 %
Stamledningar VA	2,75 %
Stamledningar Värme	8,80 %
Styr & övervakning	3,67 %
El	2,93 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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	2 699 724	2 675 615
Hysesintäkter, bostäder	0	1 600
Hysesintäkter, lokaler	326 760	413 178
Hysesintäkter, p-platser	68 100	70 200
Kabel-TV/Bredband	76 880	0
Övriga intäkter	60 875	53 972
Summa	3 232 339	3 214 565

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-2
Försäkringsersättning	0	36 228
Summa	2	36 226

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 500	59 689
Städning	110 172	111 646
Besiktning och service	8 259	6 638
Trädgårdsarbete	6 642	5 295
Snöskottning	49 825	50 965
Övrigt	15 000	625
Summa	236 398	234 858

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 221	85 184
Tvättstuga	16 842	8 789
Trapphus/port/entr	0	1 069
Dörrar och lås/porttele	16 804	1 069
VA	44 689	5 869
Värme	0	4 506
Ventilation	6 610	0
El	8 766	3 538
Gård/markytor	9 028	0
Försäkringsärende/vattenskada	52 494	0
Summa	161 453	110 024

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	82 562	43 750
Gård/markytor	0	35 656
Värme	0	644 250
Garage och p-platser	0	47 500
Summa	82 562	771 156

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	63 495	61 961
Uppvärmning	603 405	620 232
Vatten	351 814	327 602
Sophämtning	150 683	73 376
Summa	1 169 397	1 083 170

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 257	102 974
Kabel-TV	102 892	57 072
Bredband	8 111	12 776
Fastighetsskatt	157 102	164 690
Summa	376 362	337 512

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 878	2 570
Övriga förvaltningskostnader	87 790	66 852
Juridiska kostnader	53 562	71 588
Revisionsarvoden	33 719	26 529
Ekonomisk förvaltning	75 496	76 136
Konsultkostnader	32 226	19 938
Summa	285 671	263 613

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	143 250	139 072
Sociala avgifter	35 939	37 689
Övriga personalkostnader	704	938
Summa	179 893	177 699

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	482 820	616 367
Övriga räntekostnader	1 625	717
Summa	484 445	617 084

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 424 439	7 424 439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 424 439	7 424 439
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-620 640	-568 920
Årets avskrivning	-134 844	-51 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-755 484	-620 640
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 668 955	6 803 799
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 252 000</i>	<i>2 252 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 222 000	54 081 000
Taxeringsvärde mark	47 627 000	55 119 000
Summa	109 849 000	109 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 938	81 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 938	81 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-73 764	-65 568
Årets avskrivning	-8 174	-8 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-81 938	-73 764
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	8 174

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	28 750	0
Årets investeringar	318 625	28 750
Omfört till Byggnad	-102 625	0
Summa pågående arbeten	244 750	28 750

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 977	14 526
Skattefordringar	6 347	0
Nabo Klientmedelskonto	559 369	475 453
Borgo	0	1 822
Summa	582 693	491 801

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 722	15 872
Försäkringspremier	0	108 257
Kabel-TV	29 495	14 341
Bredband	1 474	737
Förvaltning	17 188	24 537
Summa	99 879	163 744

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,54 %		860 159
Stadshypotek	2025-03-03	3,54 %		88 156
Stadshypotek	2025-03-03	3,54 %		3 100 000
Stadshypotek	2025-02-24	4,68 %		1 121 873
Stadshypotek	2025-03-01	4,11 %		2 000 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,99 %		3 000 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,24 %		2 689 584
Stadshypotek	2025-03-01	4,11 %		2 783 674
Stadshypotek	2025-02-18	3,44 %		700 000
Swedbank	2026-03-28	2,27 %	5 671 889	
Swedbank	2027-06-23	2,57 %	8 731 381	
Swedbank	2026-02-28	2,36 %	1 825 000	
Summa			16 228 270	16 343 446
Varav kortfristig del			7 496 889	16 343 446

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 228 270 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 246	0
El	6 062	6 449
Uppvärmning	82 405	78 104
Vatten	43 508	0
Utgiftsräntor	25 851	70 940
Förutbetalda avgifter/hyror	259 906	290 957
Summa	424 978	446 450

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 083 000	18 083 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

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

Nacka

Carl Magnus Valentin Taube
Ordförande

Kajsa Lorenz
Ledamot

Marie Morner
Ledamot

Mattias Engquist
Ledamot

Ylva Johnsson
Suppleant

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.02.2026 08:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.02.2026 12:27

DOCUMENT ID:

Hk-DmBTru-l

ENVELOPE ID:

S1xDQHTH_WI-Hk-DmBTru-l

DOCUMENT NAME:

Brf Diametern, 714000-0287 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

35854ba812c9b240e6fcd907832c80ec0f2639c084c77e
8939b21b418c9ab195b8d0944e6e153fd7966c33d9dc8
4f54359b4016947a743e95836394cce0aee10

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. MARIE HELENE ELIZABET H MORNER mornermarie@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 13:08 20.02.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.221.90
2. MATTIAS ENGQUIST mattias.engquist@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 13:21 20.02.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.222.104
3. Kajsa Erika Lorenz kajsalorenz@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 14:26 20.02.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.2.14
4. Carl Magnus Valentin Taube carl.mv.taube@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 18:21 24.02.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.2.12
5. YLVA JOHANSSON yjohnsson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 21:24 24.02.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.11.166
6. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	25.02.2026 08:40 25.02.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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 Bostadsrättsföreningen Diametern

Org.nr 714000-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diametern för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Diameterns 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 iverkliga 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 för LCE 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 för LCE 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 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 Bostadsrättsföreningen Diametern 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 Bostadsrättsföreningen Diametern enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.02.2026 08:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.02.2026 12:27

DOCUMENT ID:

rk7wXSpHu-e

ENVELOPE ID:

rJv7rTBuZe-rk7wXSpHu-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Diametern
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

671f4a2a1796da36f60e0fbba77ec671c3090301c2d372
5f8fe3b7d05098df0a5fe3f7a196b6cc86d760f41c38f343
08752631055c428e804df4eefcbb364def

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	25.02.2026 08:41	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	25.02.2026 08:40	Low	IP: 31.208.99.66

* 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