

# Årsredovisning 2025

## Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna

769602-5571



 B.JFWndAnbx-B1-YbhdRn-g

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 kommer 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 Solna kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-17 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Solna Diamanten 2	2006	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953. Föreningen har 8 hyreslägenheter och 130 bostadsrätter om totalt 10 687 kvm, 8 lokaler om totalt 793 kvm samt 10 garage om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 600 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Liselotte Jansson	Ordförande
Adiam Tedros	Styrelseledamot
Ann-Sofie Berntsson	Styrelseledamot
Bernardo Cisternas	Styrelseledamot
Sebastian Björndahl	Styrelseledamot Avgick december 2025
Melinda Sanders	Suppleant
Åse Granath	Suppleant
Emma Eliasson	Suppleant

#### Valberedning

Hanna Wennerdahl  
Anna Bylund

#### Firmateckning

Två i förening

#### Revisorer

Emilie Båvner Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB  
Carin Norberg Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2027.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Planerade underhåll

- 2025 ● OVK  
Isolering av vinden  
Målning av källargolv C1-C3 samt nytt cykelrum C3
- 2026 ● Renovering tvättstuga
- 2027 ● Underhåll garageportar
- 2027-2028 ● Fasadrenovering

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Delagott Förvaltning
Serviceavtal tvättstugan	Stenlunds
Sophämtning glas, plast, kartong etc	Stena Recycling

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året arbetat för att förbättra föreningens ekonomi dels genom att amortera på lån då vi haft likviditet samt att höja avgifterna i april och augusti med 5%. Under året har vi sålt två hyreslägenheter och intäkterna har använts för att amortera lån. Vi har i samarbete med Solna Stad gjort en fin upprensning av skogspartiet upp emot Hannebergsvägen, flera träd har också tagits ner. Källargången vid C1-C5 har målats om. Vägg vid cykelrum C3 har tagits ner och rummet har målats och ställts i ordning som utökat cykelrum. Soprummen längs med Centralvägen har fräschats upp med målning av golv och dörrar. Vi har fått två nya lokalhyresgäster, Solna Te och Kaffe och Podology AB (medicinsk fotvård). Därmed är samtliga butikslokaler uthyrda och de bidrar väsentligt till föreningens intäkter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten drabbades föreningen av ett allvarligt elavbrott som berodde på en trasig elkabel vid Centralvägen 1. Vattenfall arbetade under några veckor med att byta ut hela elkabeln, problemet är därmed åtgärdat. Med anledning av den här händelsen kommer styrelsen att se över hur vi ex kommer in i fastigheten om det blir ett större elavbrott. Solna Vatten aviserade under hösten att man avsåg att påbörja utbyte av vattenledningar vid Solna Centrum. Arbetet på påbörjas vid Centralvägen 1 och beräknas pågå 1-2 månader.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 189 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 719 730	9 989 053	10 629 122	10 350 443
Resultat efter fin. poster	-273 387	-3 026 708	-1 196 493	-304 298
Soliditet (%)	70	68	66	63
Taxeringsvärde	403 188 000	370 467 000	370 467 000	370 467 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	641	621	596
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,1	63,7	58	57
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 363	7 001	7 464	8 574
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 517	6 034	6 416	7 370
Sparande / kvm totalyta, kr	322	108	311	333
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	19		
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	140		
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	23		
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	182	176	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	2,91	2,35	
Räntekänslighet (%)	9,35	10,94	12	14

**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. Yta 2023 11 534 kvm (bostäder 10 687 kvm och lokaler 847 kvm)  
Yta 2024-2025 11 600 kvm (bostäder 10 687 kvm och lokaler 793 kvm och garage 120 kvm)

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen visar en mindre förlust för räkenskapsåret. Anledningen är i allt väsentligt att kostnaderna överstiger intäkterna. Dock har styrelsen väsentligt minskat underskottet genom att amortera på lån samt även höjt avgifterna. Vårt mål är att få en resultaträkning i balans.

Styrelsen kommer att fortsätta ambitionen att få ett resultat i balans. Det kan uppnås genom att fortsätta höja avgifterna samt att amortera på lån.

**Förändringar i eget kapital**

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	189 564 903	-	1 173 161	190 738 064
Upplåtelseavgifter	26 390 486	-	2 266 839	28 657 325
Fond, yttre underhåll	2 829 579	-	1 752 722	4 582 301
Balanserat resultat	-63 186 335	-3 026 708	-1 752 722	-67 965 765
Årets resultat	-3 026 708	3 026 708	-273 387	-273 387
<b>Eget kapital</b>	<b>152 571 925</b>	<b>0</b>	<b>3 166 613</b>	<b>155 738 537</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-67 965 765
Årets resultat	-273 387
<b>Totalt</b>	<b>-68 239 152</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 066 844
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 095 564
Balanseras i ny räkning	-70 210 432
	<b>-68 239 152</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	10 719 731	9 989 053
Övriga rörelseintäkter	3	154 811	46 853
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 874 542</b>	<b>10 035 906</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 755 105	-7 118 524
Övriga externa kostnader	9	-680 395	-691 046
Personalkostnader	10	-263 831	-264 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 976 262	-2 965 932
Övriga rörelsekostnader		-23 045	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 698 638</b>	<b>-11 040 052</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 175 904</b>	<b>-1 004 146</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 561	76 731
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 519 852	-2 099 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 449 291</b>	<b>-2 022 563</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-273 387</b>	<b>-3 026 708</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-273 387</b>	<b>-3 026 708</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	218 514 967	221 412 811
Maskiner och inventarier	13	462 284	382 557
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>218 977 251</b>	<b>221 795 368</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>218 977 251</b>	<b>221 795 368</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		141 974	250 275
Övriga fordringar	14	2 506	472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	273 708	274 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>418 187</b>	<b>525 249</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 203 789	3 048 175
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 203 789</b>	<b>3 048 175</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 621 976</b>	<b>3 573 424</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>222 599 226</b>	<b>225 368 792</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		219 395 389	215 955 389
Fond för yttre underhåll		4 582 301	2 829 579
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>223 977 690</b>	<b>218 784 968</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-67 965 765	-63 186 335
Årets resultat		-273 387	-3 026 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-68 239 152</b>	<b>-66 213 043</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>155 738 537</b>	<b>152 571 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 000 000	20 000 000
Övriga långfristiga skulder		427 206	570 681
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 427 206</b>	<b>20 570 681</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 000 000	50 000 000
Leverantörsskulder		167 858	193 515
Skatteskulder		32 843	34 973
Övriga kortfristiga skulder		768 210	560 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 464 572	1 437 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 433 483</b>	<b>52 226 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>222 599 226</b>	<b>225 368 792</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 175 904</b>	<b>-1 004 146</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 976 262	2 965 932
	<b>4 152 166</b>	<b>1 961 786</b>
Erhållen ränta	70 026	76 731
Erlagd ränta	-1 503 622	-2 037 249
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 718 570</b>	<b>1 268</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 597	-242 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	191 067	-385 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 017 233</b>	<b>-625 958</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-158 145	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-158 145</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 440 000	4 100 000
Amortering av lån	-6 000 000	-4 000 000
Depositioner	-143 475	570 681
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 703 475</b>	<b>670 681</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>155 613</b>	<b>44 723</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 048 175</b>	<b>3 003 453</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 203 789</b>	<b>3 048 175</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna 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.

#### Latent skatteskuld

Det skattemässiga värdet för föreningens fastigheter understiger det bokförda värdet. Detta medför att föreningen har en latent skatteskuld som realiserar om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr

#### 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	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

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.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 604 403	6 150 142
Hysesintäkter, lokaler	2 484 405	2 187 989
Hysesintäkter, bostäder	845 951	919 686
Hysesintäkter, p-platser	255 000	254 200
Fastighetsskatt	171 549	152 030
Intäkter internet	256 975	260 052
Övriga intäkter	101 448	64 954
<b>Summa</b>	<b>10 719 731</b>	<b>9 989 053</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	13 759	46 853
Försäkringsersättning	20 138	0
Återvunnen moms	120 914	0
<b>Summa</b>	<b>154 811</b>	<b>46 853</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	13 759	46 854
Fastighetsskötsel	179 831	180 507
Städning	242 059	272 092
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	105 998	127 882
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	12 770	7 133
Besiktning och service	260 156	112 043
Yttre skötsel	28 529	82 886
Vinterunderhåll	52 161	92 488
Övrigt	4 306	0
Mattservice	36 721	34 144
<b>Summa</b>	<b>936 291</b>	<b>956 028</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	401 749	1 479 098
<b>Summa</b>	<b>401 749</b>	<b>1 479 098</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	1 037 454	1 314 122
<b>Summa</b>	<b>1 037 454</b>	<b>1 314 122</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	223 895	220 086
Uppvärmning	1 560 675	1 622 803
Vatten	322 152	264 239
Sophämtning	458 732	447 745
<b>Summa</b>	<b>2 565 455</b>	<b>2 554 873</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	127 915	150 838
Självrisker	11 700	0
Kabel-TV/Bredband	244 750	243 955
Fastighetsskatt/avgift	429 792	419 610
<b>Summa</b>	<b>814 157</b>	<b>814 403</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	33 421	34 267
Övriga förvaltningskostnader	268 635	314 075
Advokat- och konsultkostnader	178 612	121 707
Revisionsarvoden	57 983	61 425
Ekonomisk förvaltning	136 189	134 405
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 556	25 169
<b>Summa</b>	<b>680 395</b>	<b>691 046</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	200 000	200 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	57 831	58 549
<b>Summa</b>	<b>263 831</b>	<b>264 549</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 519 444	2 098 485
Övriga räntekostnader	408	808
<b>Summa</b>	<b>1 519 852</b>	<b>2 099 293</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	257 385 714	257 385 714
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>257 385 714</b>	<b>257 385 714</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-35 972 904	-33 075 060
Årets avskrivning	-2 897 844	-2 897 844
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 870 748</b>	<b>-35 972 904</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>218 514 967</b>	<b>221 412 811</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 430 499</i>	<i>26 430 499</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	183 200 000	158 200 000
Taxeringsvärde mark	219 988 000	212 267 000
<b>Summa</b>	<b>403 188 000</b>	<b>370 467 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	673 495	673 495
Årets inköp	158 145	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>831 640</b>	<b>673 495</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-290 937	-222 849
Årets avskrivning	-78 418	-68 088
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-369 355</b>	<b>-290 937</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>462 284</b>	<b>382 557</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 506	472
<b>Summa</b>	<b>2 506</b>	<b>472</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 880	53 998
Fastighetsskötsel	45 495	46 024
Försäkringspremier	86 401	84 715
Kabel-TV	42 584	42 490
Bredband	12 420	12 420
Förvaltning	35 393	34 855
Inkomsträntor	535	0
<b>Summa</b>	<b>273 708</b>	<b>274 502</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-12-22	1,11 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,24 %	14 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB	2028-02-25	2,82 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB	2028-01-25	2,67 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank Hypotek AB	2027-01-25	2,59 %	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>64 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
Varav kortfristig del			34 000 000	50 000 000

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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 452	83 695
El	20 118	22 173
Uppvärmning	198 106	198 727
Utgiftsräntor	78 274	62 044
Löner	120 667	120 667
Uppl kostn renhållningsavg	24 856	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	38 542	38 542
Förutbetalda avgifter/hyror	902 557	867 593
Beräknat revisionsarvode	50 000	44 000
<b>Summa</b>	<b>1 464 572</b>	<b>1 437 441</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

150 000 000

**2024-12-31**

150 000 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna höjs med 2% fr o m 1 mars 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Solna kommun

---

Adiam Tedros  
Styrelseledamot

---

Ann-Sofie Berntsson  
Styrelseledamot

---

Bernardo Cisternas  
Styrelseledamot

---

Liselotte Jansson  
Ordförande

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

---

Carin Norberg  
Internrevisor

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Emilie Båvner  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 18:44

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 16.04.2026 17:10

**DOCUMENT ID:**

B1-YbhdRn-g

**ENVELOPE ID:**

BJFWndAnbx-B1-YbhdRn-g

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Solna, 769602-557

1 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

b89ac861dee8b09998755d5dcf1194dbf803a56bbc7fb9

ad57fb2669c15712289e81dac7630407d41fb684c08ea8

b2c37d1636b0b07d05fd1b73987e8d0eed70

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
<b>1. ADIAM TEDROS</b> adiam.tedros@brfdiamantensolna.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:31 16.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.115.56
<b>2. LISELOTTE JANSSON</b> liselotte.jansson@brfdiamantensolna.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:38 17.04.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.114.194
<b>3. BERNARDO ANTONIO CIS TERNAS VALENCIA</b> bernardo.cisternas@brfdiamantensolna.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 18:11 17.04.2026 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.115.195
<b>4. Ann-Sofie Berntsson</b> ann-sofie.berntsson@brfdiamantensolna.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 23:13 20.04.2026 23:01	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.115.138
<b>5. EMILIE BÅVNER</b> emilie.bavner@azets.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:46 21.04.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.191.9
<b>6. Carin Pernilla Norberg</b> carin.norberg@aces.su.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:44 21.04.2026 07:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.199

\* 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