



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

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 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 Rehnsgatan) - 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
EI	Ellevio AB
EI	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 föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre 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
Eget kapital	-2 181 112	0	33 189	-2 147 923

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
Totalt	-2 822 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	146 149
Balanseras i ny räkning	-2 676 394

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 438 016	2 373 454
Summa rörelseintäkter		2 438 016	2 373 454
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-2 193 678	-2 843 152
RÖRELSERESULTAT		244 339	-469 698
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 816	8 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-215 965	-301 441
Summa finansiella poster		-211 149	-293 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 189	-762 959
ÅRETS RESULTAT		33 189	-762 959

Balansräkning

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

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		674 620	1 066 147
Summa bundet eget kapital		674 620	1 066 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 855 732	-2 484 300
Årets resultat		33 189	-762 959
Summa fritt eget kapital		-2 822 543	-3 247 259
SUMMA EGET KAPITAL		-2 147 923	-2 181 112
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		7 779 847	7 757 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 631 924	5 575 962

Kassaflödesanalys

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

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 leverantörsfakturer. 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
Summa	2 438 016	2 373 454

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
Summa	328 659	398 315

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
Summa	66 710	182 170

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	2 353
Värmeanläggning	0	156 250
Ventilation	146 149	225 793
Fönster	0	370 500
Summa	146 149	754 896

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
Summa	754 136	813 637

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
Summa	405 903	292 963

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
Summa	283 276	176 122

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 570	63 900
Arbetsgivaravgifter	16 203	20 077
Summa	67 773	83 977

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	215 965	301 437
Dröjsmålsränta	0	4
Summa	215 965	301 441

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

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 375	24 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 375	24 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 375	-24 375
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 375	-24 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 400	3 400
Summa	3 400	3 400

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
Summa	885 225	765 705

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
Summa	110 327	54 987

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 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			7 200 000	7 200 000

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 Fastskött 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
Summa	447 807	430 781

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:

SyjJKraq-e

ENVELOPE ID:

B1syYH69Zx-SyjJKraq-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 nils.eriksson@skandiafast igheter.se	 Signed Authenticated	22.03.2026 15:24 22.03.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
2. ADRIANA LAMPOU DARÉ adrianalampoudare@gma il.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 00:07 22.03.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.94
3. Iris Vesterberg iris.vesterberg@live.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:42 24.03.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.103
4. YASMIN JELASSI yasminjel@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:22 25.03.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.96.245
5. SOFIA TIBERG sss.826@hotmail.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 19:51 25.03.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.144
6. CHARLOTTA BAUER lotta@hundelska.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 22:45 25.03.2026 22:44	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.101
7. Anna Matilda Karlsson amatildakarlsson@gmail. com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:31 01.04.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.134
8. MELISSA MILA NAGHIBIA N milabird@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:43 01.04.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID 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 N milabird@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2026 11:45 01.04.2026 11:44	eID Low	Swedish BankID 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