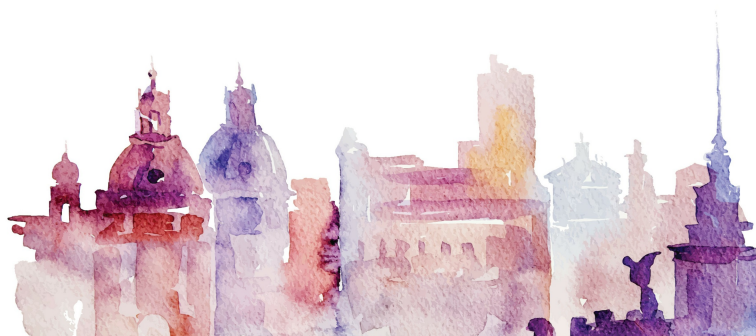


Bostadsrättsföreningen Dykaren 23

Org.nr: 716402-8396

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dykaren 23, organisationsnummer 716402-8396, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Dykaren 23 upplåter bostäder i Stockholm på adressen Igeldammsgatan 10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-23. Föreningen antog nya stadgar 2024, registrerades hos Bolagsverket 2024 08 23.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Styrelse

Ordförande	Peter Karlsson
Ledamot	Anna Larsson
Ledamot	Joel Bauer
Ledamot	Isabelle Moreau
Suppleant	Robert Hägglund

Revisor

Revisor	Daniel Önell
	Daniel Önell Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Cecilia Skog och Karolina Heimer.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.
På stämman deltog 9 medlemmar.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Karlsson och Anna Larsson.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Information om fastigheten

Föreningens adress:
Igeldammsgatan 10
Nybyggnadsår: 1929
Värdeår: 1985

Fastighetsbeteckning: Dykaren 23

Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 6 våningar, med 30 bostadsrätter.
Byggnadens totalyta är 1 434 kvadratmeter, varav 1 318 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BOA och 116 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BIA.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	1	19
1 rok	11	375
2 rok	16	836
3 rok	1	116
4 rok	1	88
Summa	30	1 434

3 rok, bostadsrättens yta utgör biarea då golvnivån ligger under marknivå.

Byggnadens tekniska status
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2025 OVK

2024 Installation av fullgott brandskydd

2024 Utbyte av portkodslås

2024 Uppdatering av elsäkerheten för att uppfylla gällande krav

2022 Montering av säkerhetslina på taket för att öka säkerheten vid snöröjning

2022 Plåtarbeten har skett på samtliga balkonger efter att fuktskada på fasaden mot innergården upptäckts.

Balkongerna har försetts med sockelplåt.

2022 Markarbete samt lagning av trappen i anslutning till lägenhet nr 0901

2022 Rörrens installerad i lägenhet nr 0901, i syfte att underlätta spolning av stammar

2022 Installation av fiberanslutning för bredband

2022 Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp

2021 Byte av tryckstegringspump

2020 Åtgärdad dränering av innergård samt montering av åskledare

2020 Byte eller relining av avloppsrör i källarplan

2019 OVK

2018 Radonmätning

2018 Energideklaration

2017 Fasadrenovering

2015 Installation av aktivt råttskydd i form av giljotin

2015 Renovering av tak inkl. installation av säkerhetsanordning för snöröjning

2014 Byte av skalskydd baksida

2014 Byte av kodlåsenhet

2013 Byte värmepump

2013 Installation säkerhetsdörrar till lägenheterna

2013 Trapphusrenovering

2013 Byte takfläkt

2013 OVK

2013 Byte portkodslås

2013 Stamspolning

2012 Konvertering av hyreslokal till bostadsrätt - Ombyggnad påbörjad hösten 2012

2012 Ombyggnad av innergård

2012 Utbyte av entréport

2011 Skadedjursförebyggande åtgärder

2011 Tillbyggnad 10 st balkonger - På gårdsfasad

2011 Förbättrad tillgänglighet i trapphusentré

2011 Avverkning av "sjuka" almar

2011 Byte av torktumlare

2009 Utbyte av portkodslås

2008 Hissreparation - Omfattande reparation av maskineri

2008 Soprummet målades

2008 Bredband via Com Hem

2008 Energideklaration

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Teknisk förvaltning - Delagott AB

Fastighetsförsäkring - Folksam

Fastighetsstädning - Helgeborgs städ AB

Mattbyte - Elis Textilservice AB

Hisservice - Kone AB

El - Ellevio AB och Fortum AB

Fjärrvärme - Stockholm Exergi AB

Kabel-TV och bredband - Tele2 Sverige AB respektive Ownit Broadband AB

Sophantering och vatten - Stockholm Vatten Avfall AB

Takservice - Solid Fastighetspartner AB

Ekonomi

Per den 1/1 2025 höjdes avgifterna med 15% . Orsaken till detta var förväntat ökade räntekostnader i samband med omläggning av lån, samt ökade kostnader för löpande drift. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft några större utgifter för reparation och underhåll.

Löner och ersättningar

Under året har styrelsearvodet uppgått till 42 000 kr, exklusive sociala kostnader.

Avgifter i föreningen

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är enligt gängse rekommendationer. Medlemmar som av styrelsen har beviljats att hyra ut sin bostad i andra hand debiteras enligt föreningens stadgar en avgift om 10% av gällande prisbasbelopp.

Andrahandsuthyrning

Vid årsslutet 2025 hyrdes fyra lägenheter ut i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i december. Besiktningen visade på ett flertal brister i befintligt ventilationssystem, och godkändes ej. Åtgärder kommer att genomföras under 2026.

Medlemsinformation

43 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelse skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

30 bostadsrätter

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 299	1 136	1 143	993
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 30	- 204	- 2	- 180
Soliditet ¹ , %	50	49	49	48
Balansomslutning, tkr	10 759	10 948	11 347	11 531
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt**	906	792	790	686
Skuldsättning per kvm	3 614	3 733	3 843	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 614	3 733	3 843	
Sparande per kvm	123	267	123	
Räntekänslighet	4	5	5	
Energikostnad per kvm**	289	257	234	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	99	98	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* I årsavgiften 2023, 2024 och 2025 räknas även intäkten in för bredbandet.

** Medlemmarna har egna elavtal per hushåll.

Uppllysning vid förlust

Föreningens avskrivningskostnader 2025 uppgick till 207 026 kr vilket påverkar årets resultat negativt som blev - 29 592 kr. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning som trädde i kraft 2025-01-01 för att möta föreningens utgifter.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

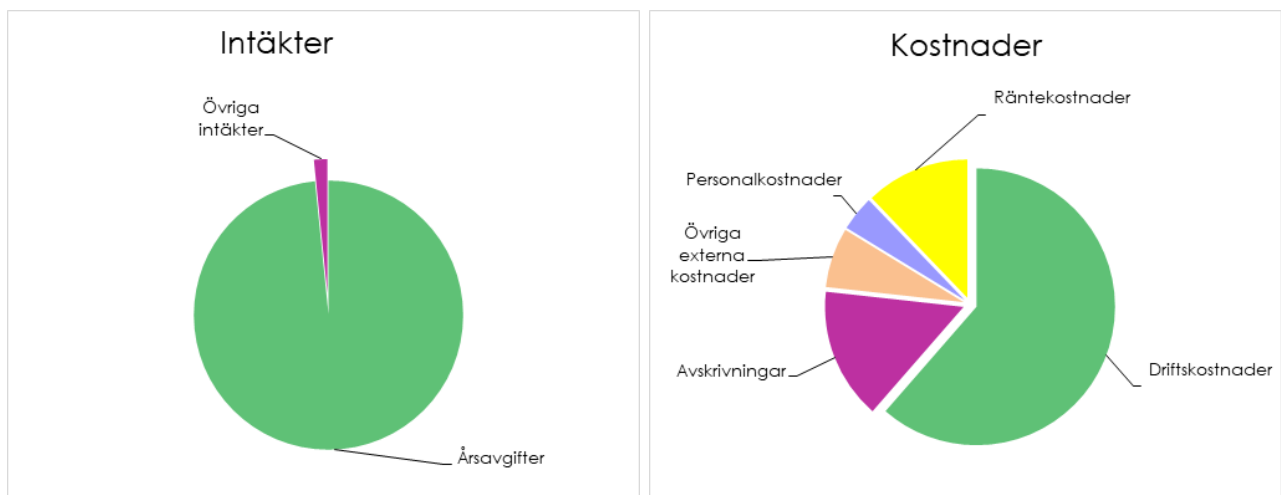
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 784 249	1 041 603	1 017 140	- 1 278 748	- 204 291
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			208 914	-208 914	
Balanseras i ny räkning				- 204 291	204 291
Årets resultat					- 29 592
Belopp vid årets utgång	4 784 249	1 041 603	1 226 054	- 1 691 953	- 29 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 691 953
Årets resultat	- 29 592
Totalt	- 1 721 545

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	202 584
Balanseras i ny räkning	- 1 924 129
Totalt	- 1 721 545

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Avsättning till balkongfond sker med samma belopp som är inbetalt av medlemmarna under året.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 298 533	1 135 722
Övriga rörelseintäkter		21 217	14 042
Summa rörelseintäkter		1 319 750	1 149 764
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-828 607	-898 639
Övriga externa kostnader	3	-94 378	-107 954
Personalkostnader	4	-55 196	-55 196
Avskrivningar		-207 026	-178 104
Summa rörelsekostnader		-1 185 207	-1 239 893
RÖRELSERESULTAT		134 543	-90 129
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 263	-122 682
Summa finansiella poster		-164 135	-114 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29 592	-204 291
RESULTAT FÖRE SKATT		-29 592	-204 291
ÅRETS RESULTAT		-29 592	-204 291

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 415 090	10 580 860
Inventarier, verktyg och installationer	6	82 482	123 738
Summa materiella anläggningstillgångar		10 497 572	10 704 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 497 572	10 704 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		563	0
Övriga fordringar		1 242	-34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	51 207	50 322
Summa kortfristiga fordringar		53 012	50 288
Kassa och bank			
Kassa och bank		208 867	193 428
Summa kassa och bank		208 867	193 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		261 879	243 716
SUMMA TILLGÅNGAR		10 759 451	10 948 314

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 825 852	5 825 852
Fond för yttre underhåll		1 226 054	1 017 140
Summa bundet eget kapital		7 051 906	6 842 992
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 691 953	-1 278 748
Årets resultat		-29 592	-204 291
Summa fritt eget kapital		-1 721 545	-1 483 039
SUMMA EGET KAPITAL		5 330 361	5 359 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 542 430	4 089 780
Summa långfristiga skulder		3 542 430	4 089 780
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 639 396	1 263 990
Leverantörsskulder		63 330	58 003
Skatteskulder		3 661	4 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	180 273	171 913
Summa kortfristiga skulder		1 886 660	1 498 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 759 451	10 948 314

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		134 543	-90 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		207 026	178 104
Summa		341 569	87 975
Övriga finansiella poster		0	8 520
Erhållen ränta		128	0
Erlagd ränta		-164 263	-122 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		177 434	-26 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 724	-2 354
Förändring av rörelseskulder		12 673	-38 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten		187 383	-66 786
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-171 944	-156 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-171 944	-156 340
Årets kassaflöde		15 439	-223 126
Likvida medel vid årets början		193 428	416 554
Likvida medel vid årets slut		208 867	193 428

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning, vilket innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i betydande komponenter, vilka skrivs av linjärt över den beräknad nyttjandeperioden.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaskomponenter	0-160 år
Inventarier	5-20 år

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 245 109	1 082 568
Balkongavgifter	10 584	10 314
Bredband	42 840	42 840
Totalt nettoomsättning	1 298 533	1 135 722

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	53 209	42 891
Uppvärmning	243 499	244 756
Vatten och avlopp	109 675	80 914
Sophämtning	61 771	54 860
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	18 750	0
Grundavtal hiss	7 681	7 041
Hissbesiktning	2 308	2 229
Grovsopor/återvinning	0	2 213
Fastighetsskötsel	32 473	30 648
Fastighetsstäd	36 974	31 179
Snöröjning/sandning	12 748	22 708
Bevakningskostnader	7 424	0
Bredband	42 840	46 410
TV	28 108	27 968
Försäkring	88 854	83 507
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 720	48 900
Förbrukningsmaterial	3 465	924
Förbrukningsinventarier	0	23 331
Reparation och underhåll	0	68 255
Reparation och underhåll hiss	4 126	4 532
Reparation och underhåll el	0	12 703
Reparation och underhåll uppvärmning	0	10 130
Reparation och underhåll VVS	0	50 185
Reparation och underhåll ventilation	20 394	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	2 587	2 355
Totalt driftkostnader	828 607	898 639

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Övriga omkostnader	5 020	5 020
Arvode ekonomisk förvaltning	50 044	49 268
Revisionsarvode	21 813	21 750
Webbsida	3 735	3 971
Konsultarvode	6 631	18 906
Bankkostnader	4 096	3 675
Övriga administrativa kostnader	1 964	2 774
Föreningsomkostnader	700	2 590
Övriga kostnader	375	0
Totalt övriga externa kostnader	94 378	107 954

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala kostnader	13 196	13 196
Totalt personalkostnader	55 196	55 196

Föreningen har inte några anställda utan endast arvoderad personal.

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 276 975	9 276 975
Anskaffningsvärde mark	5 333 420	5 333 420
Utgående anskaffningsvärden	14 610 395	14 610 395
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 029 535	- 3 892 687
Årets avskrivningar	- 165 770	- 136 848
Utgående avskrivningar	-4 195 305	-4 029 535
Utgående redovisat värde	10 415 090	10 580 860
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	25 000 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	44 000 000
	64 000 000	66 200 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	283 297	283 297
Utgående anskaffningsvärden	283 297	283 297
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 159 559	- 118 303
Årets avskrivningar	- 41 256	- 41 256
Utgående avskrivningar	- 200 815	- 159 559
Utgående redovisat värde	82 482	123 738

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Anticimex AB	2 220	2 079
Fastighetsförsäkring	21 124	20 115
Tele2 Sverige AB	7 146	7 027
FRUBO AB	12 627	12 511
OwnIT	3 570	3 570
Bostadsrätterna, medlemskap	4 520	5 020
Summa	51 207	50 322

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB 798229	2028-12-30	3,42 %	350 000	350 000
SHB 166747	2029-03-30	2,06 %	550 000	550 000
SHB 771850	2026-10-30	2,89 %	396 672	417 548
SHB 784962	2027-12-01	2,88 %	826 698	835 050
SHB 784963	2028-12-01	2,96 %	826 698	835 050
SHB 590905	2026-06-01	4,34 %	618 370	700 822
SHB 798228	2027-12-30	3,32 %	350 000	350 000
SHB 884770	2029-09-01	3,11 %	500 000	500 000
Handelsbanken 468714	2026-01-14	3,0 %	200 000	200 000
Handelsbanken 468713	2026-01-14	3,0 %	200 000	200 000
SBH 524247	2027-10-30	4,14 %	181 694	207 650
SHB 524246	2026-10-30	2,81 %	181 694	207 650
Summa skulder till kreditinstitut			5 181 826	5 353 770
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 639 396	-1 263 990
			3 542 430	4 089 780

Lån som ska omförhandlas under 2026 redovisas som kortfristig skuld men de planeras att förlängas.

Föreningens årliga amortering för kommande år är 171 944 kronor.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	100 830	102 457
Upplupna utgiftsräntor	19 063	12 115
Stockholm Exergi	32 174	30 806
Ellevio	3 406	2 490
Fortum Markets AB	1 255	1 407
Stockholm Vatten och Avfall	23 545	22 638
Summa	180 273	171 913

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 519 000	7 519 000
Summa:	7 519 000	7 519 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02

Peter Karlsson

Anna Larsson

Joel Bauer

Isabelle Moreau

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Daniel Önell Revision AB
Daniel Önell

Verifikat

Titel: Brf Dykaren 23, årsredovisning 2025

ID: cb87e280-2e69-11f1-8fca-61d61175f063

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-02

Underskrifter

Brf Dykaren 23
alarsson902@gmail.com
Signerat: 2026-04-02 16:05 BankID ANNA LARSSON

Brf Dykaren 23
joel-bauer@hotmail.com
Signerat: 2026-04-08 09:18 BankID Joel Isak Bauer

Daniel Önell Revision AB
daniel@onell-revision.se
Signerat: 2026-04-08 17:53 BankID Daniel Kenneth Önell

Brf Dykaren 23
peka1968@hotmail.com
Signerat: 2026-04-07 13:17 BankID Peter Karlsson

Brf Dykaren 23
isabellemoreau.moreau@gmail.com
Signerat: 2026-04-08 17:47 BankID Emmy Adela Isabelle Moreau

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
042 Original 2025.pdf	648.1 kB	3677 9e85 a8b2 908b e6cd c531 643e 187d 6b31 6b32 1f73 ce48 83f5 ab9f ed90 8c5d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-02	10:10	Skapat Lisa Eriksson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-02	16:05	Signerat Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av ANNA LARSSON. IP: 90.238.22.162
2026-04-07	13:17	Signerat Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av Peter Karlsson. IP: 62.127.200.47
2026-04-08	09:18	Signerat Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av Joel Isak Bauer. IP: 31.211.212.122
2026-04-08	17:47	Signerat Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av Emmy Adela Isabelle Moreau. IP: 85.246.4.101

Händelser

2026-04-08

17:53

Signerat | Daniel Önell Revision AB

Genomfört med: BankID av Daniel Kenneth Önell. IP: 83.219.197.198



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dykaren 23

Org.nr 716402-8396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dykaren 23 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Dykaren 23s 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 Standards on Auditing (ISA) 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 den 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 Dykaren 23 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 Dykaren 23 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 ersättningsskyldighet 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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.

Mantorp den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Önell

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 8e7e9c3a-1563-4d3a-9c99-bd4b443778d1

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Dykaren 23 2025-12-31 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-08 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-08**.

Daniel Önell

daniel@onell-revision.se



*BankID returnerade
personnamnet "Daniel Kenneth
Önell"*

Signerat: 2026-04-08

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.