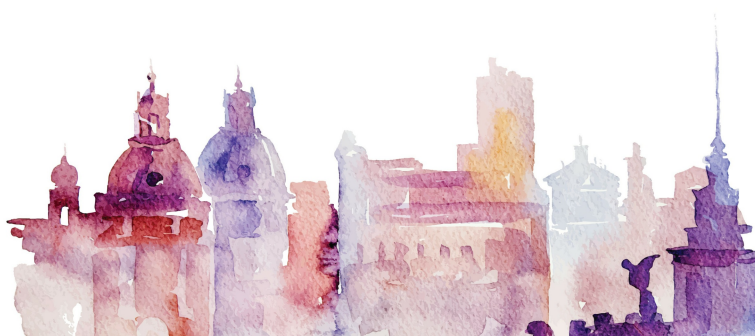


Brf Dykaren 23

Org.nr: 716402-8396

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dykaren 23, organisationsnummer 716402-8396, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Styrelse

Ordförande	Robert Hägglund	Tom november 2024
Ordförande	Henrik Holm	
Ledamot	Peter Karlsson	
Ledamot	Anna Larsson	
Suppleant	Daniel Roos	

Revisor

Extern revisor	Daniel Önell
	KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Karlsson och Apphiah Kabata

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-30.

På stämman deltog 13 medlemmar och 1 med fullmakt medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-06-17.

På stämman deltog 10 medlemmar och 1 med fullmakt medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om nya stadgar, uppdaterade i enlighet med gällande lagstiftning.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Hägglund och Daniel Roos.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledmöterna.

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:

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År Åtgärd - Kommentar

2025 OVK planeras
2025 Mindre renovering av fasaden mot gården planeras
2024 Installation av fullgott brandskydd
2024 Utbyte av portkodlås
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 Mindre åtgärder av rabatter på innergård
2020 Åtgärdad dränering av innergård samt montering av åskledare
2020 Byte eller relining av avloppsrör i källarplan
2019 OVK
2018 Radonmätning
2018 Inköp av nya utemöbler
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
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

2011 Byte av torktumlare
2009 Utbyte av portkodlås
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

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 uppgår till - 187 052 kronor. Förlusten förklaras till största delen av ökade löpande driftskostnader samt av kostnader för installation av brandskydd och reparation av en större vattenskada i en lägenhet.

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. Föreningen tar ut en förhöjd avgift om 10% av gällande prisbasbelopp för lägenheter som hyrs ut i andra hand. Detta för att täcka administrativa merkostnader och bortfall i arbetsinsats från medlemmar som inte bor i huset. Föreningen godkänner som regel inte korttidsuthyrning.

Andrahandsuthyrning

Vid årsslutet 2024 hyrdes två lägenheter ut i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har drygt 3,3 msek, fördelade på tre lån, omförhandlats. Styrelsen beslutade att dela upp lånebeloppen i mindre delar med olika löptid i syfte att sprida ränterisken. Föreningen har tidigare haft en låg amorteringsgrad. Styrelsen beslutade att i samband med omläggning med ovanstående lån öka amorteringsgraden något. De nya lånevillkoren medför en högre räntesats.

Styrelsen utlyste extrastämma för att besluta om fastställande av nya stadgar.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelser skett.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.

30 bostadsrätter

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 136	1 143	993	993
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 204	- 2	- 180	43
Soliditet ¹ , %	49	49	48	51
Balansomslutning, tkr	10 948	11 347	11 531	11 314
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	792	790	686	686
Skuldsättning per kvm	3 733	3 843		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 733	3 843		
Sparande per kvm	267	123		
Räntekänslighet	5	5		
Energikostnad per kvm**	257	234		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	98		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
* I årsavgiften 2023 räknas även intäkten in för bredbandet.
** Medlemmarna har egna elavtal per hushåll.

Uppllysning vid förlust

Föreningens avskrivningskostnader 2024 uppgick till 178 104 kr vilket påverkar årets resultat negativt som blev - 204 291 kr. Räntekostnaderna har även ökat från förra året.
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.

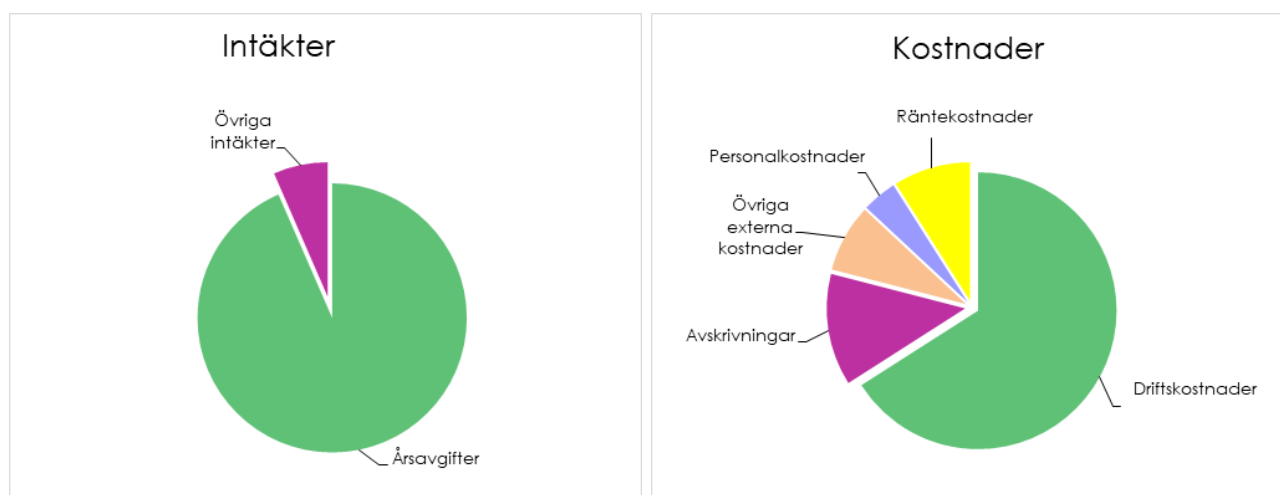
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 784 249	1 041 603	829 040	- 1 088 598	- 2 049
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			198 600	-198 600	
Balanseras i ny räkning				- 2 049	2 049
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-10 500	10 500	
Årets resultat					- 204 291
Belopp vid årets utgång	4 784 249	1 041 603	1 017 140	- 1 278 747	- 204 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 278 748
Årets resultat	- 204 291
Totalt	- 1 483 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 600
Reservering fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	10 314
Balanseras i ny räkning	- 1 691 953
Totalt	- 1 483 039

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

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 135 722	1 143 049
Övriga rörelseintäkter		14 042	14 098
Summa rörelseintäkter		1 149 764	1 157 147

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-898 639	-735 664
Övriga externa kostnader	3	-107 954	-96 740
Personalkostnader	4	-55 196	-42 708
Avskrivningar		-178 104	-178 104
Summa rörelsekostnader		-1 239 893	-1 053 216

RÖRELSERESULTAT**-90 129 103 931****FINANSIELLA POSTER**

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 520	8 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 682	-113 985
Summa finansiella poster		-114 162	-105 980

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-204 291 -2 049****RESULTAT FÖRE SKATT****-204 291 -2 049****ÅRETS RESULTAT****-204 291 -2 049**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 580 860	10 717 708
Inventarier, verktyg och installationer	6	123 738	164 994
Summa materiella anläggningstillgångar		10 704 598	10 882 702
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 704 598	10 882 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-34	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	50 322	47 680
Summa kortfristiga fordringar		50 288	47 934
Kassa och bank			
Kassa och bank		193 428	416 554
Summa kassa och bank		193 428	416 554
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		243 716	464 488
SUMMA TILLGÅNGAR		10 948 314	11 347 190



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 825 852	5 825 852
Fond för yttre underhåll		1 017 140	829 040
Summa bundet eget kapital		6 842 992	6 654 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 278 748	-1 088 598
Årets resultat		-204 291	-2 049
Summa fritt eget kapital		-1 483 039	-1 090 647
SUMMA EGET KAPITAL		5 359 953	5 564 245
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 089 780	2 166 122
Summa långfristiga skulder		4 089 780	2 166 122
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 263 990	3 343 988
Leverantörsskulder		58 003	104 748
Skatteskulder		4 675	6 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	171 913	161 978
Summa kortfristiga skulder		1 498 581	3 616 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 948 314	11 347 190



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-90 129	103 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		178 104	178 104
Summa		87 975	282 035
Övriga finansiella poster		8 520	8 000
Erhållen ränta		0	5
Erlagd ränta		-122 682	-113 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-26 187	176 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-2 354	3 425
Minskning av rörelseskulder		-38 245	11 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-66 786	190 532
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-156 340	-193 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156 340	-193 316
Årets kassaflöde		-223 126	-2 784
Likvida medel vid årets början		416 554	419 339
Likvida medel vid årets slut		193 428	416 554

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Entréport 2012	30	3,3
Innergård 2012	20	5
Inventarier	5	20
Säkerhetsdörrar	30	3,3
Fiberinstallation	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 082 568	1 082 569
Balkongavgifter	10 314	10 500
Bredband	42 840	49 980
Totalt nettoomsättning	1 135 722	1 143 049

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	42 891	43 739
Uppvärmning	244 756	226 358
Vatten och avlopp	80 914	64 733
Sophämtning	54 860	42 396
Grundavtal hiss	7 041	6 610
Hissbesiktning	2 229	0
Grovsopor/återvinning	2 213	0
Fastighetsskötsel	30 648	29 483
Fastighetsstäd	31 179	28 883
Fastighetsstäd extra	0	1 312
Snöröjning/sandning	22 708	25 802
Bredband	46 410	42 840
TV	27 968	26 616
Försäkring	83 507	82 238
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 900	47 670
Förbrukningsmaterial	924	2 484
Förbrukningsinventarier	23 331	0
Reparation och underhåll	68 255	0
Reparation och underhåll portar och lås	0	21 683
Reparation och underhåll hiss	4 532	2 178
Reparation och underhåll el	12 703	0
Reparation och underhåll uppvärmning	10 130	0
Reparation och underhåll VVS	50 185	37 456
Reparation och underhåll gård/trädgård	2 355	3 183
Totalt driftkostnader	898 639	735 664

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Övriga omkostnader	5 020	5 020
Arvode ekonomisk förvaltning	49 268	47 006
Extra ekonomisk förvaltning	0	1 944
Revisionsarvode	21 750	19 641
Webbsida	3 971	3 467
Konsultarvode	18 906	14 044
Bankkostnader	3 675	3 503
Övriga administrativa kostnader	2 774	520
Föreningsomkostnader	2 590	1 595
Totalt övriga externa kostnader	107 954	96 740

Not 4. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	42 000	35 000
Sociala kostnader	13 196	7 708
Totalt personalkostnader	55 196	42 708

Föreningen har inte några anställda utan endast arvoderad personal.

Not 5. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****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

- 3 892 687

- 3 755 839

Årets avskrivningar

- 136 848

- 136 848

Utgående avskrivningar**-4 029 535****-3 892 687****Utgående redovisat värde****10 580 860****10 717 708****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

22 200 000

22 200 000

Taxeringsvärde mark

44 000 000

44 000 000

66 200 000**66 200 000****Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

283 297

283 297

Utgående anskaffningsvärden**283 297****283 297****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 118 303

- 77 047

Årets avskrivningar

- 41 256

- 41 256

Utgående avskrivningar**- 159 559****- 118 303****Utgående redovisat värde****123 738****164 994****Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Anticimex AB

2 079

1 932

Fastighetsförsäkring

20 115

18 452

Tele2 Sverige AB

7 027

6 992

FRUBO AB

12 511

11 714

OwnIT

3 570

3 570

Bostadsrätterna, medlemskap

5 020

5 020

Summa**50 322****47 680**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 166747	2029-03-30	2,060 %	550 000	550 000
SHB 220057	2026-10-30	2,890 %	417 548	421 944
SHB 784962	2027-12-01	2,880 %	835 050	1 687 680
SHB 590905	2026-06-01	4,340 %	700 822	783 274
SHB 236339	2027-12-30	3,320 %	350 000	700 000
SHB 297563	2025-09-01	1,150 %	500 000	500 000
Handelsbanken 468714	2025-01-13	4,160 %	200 000	200 000
Handelsbanken 468713	2025-01-13	4,160 %	200 000	200 000
SBH 524247	2027-10-30	4,140 %	207 650	233 606
SHB 524246	2025-10-30	4,080 %	207 650	233 606
SHB 784963	2028-12-01	2,960 %	835 050	0
SHB 798229	2028-12-30	3,420 %	350 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 353 770	5 510 110
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 263 990	-3 343 988
			4 089 780	2 166 122

Lån som ska omförhandlas under 2025 redovisas som kortfristig skuld men de planeras att förlängas.
Föreningens årliga amortering för kommande år är 156 340 kronor.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	102 457	92 851
Upplupna utgiftsräntor	12 115	13 479
Stockholm Exergi	30 806	33 787
Ellevio	2 490	2 261
Fortum Markets AB	1 407	1 718
Stockholm Vatten och Avfall	22 638	17 883
Summa	171 913	161 979

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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.

Robert Hägglund

Peter Karlsson

Anna Larsson

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

KPMG AB
Daniel Önell

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2024 Brf Dykaren 23

ID: 5b293c00-2591-11f0-92c8-4742d5447708

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-30

Underskrifter

Brf Dykaren 23
alarsson902@gmail.com
Signerat: 2025-05-01 17:23 BankID ANNA LARSSON

Brf Dykaren 23
peka1968@hotmail.com
Signerat: 2025-05-05 14:20 BankID PETER KARLSSON

Brf Dykaren 23
robert.hagglund2@gmail.com
Signerat: 2025-05-01 19:11 BankID KURT ROBERT HÄGGLUND
KPMG AB
daniel.Onell@kpmg.se
Signerat: 2025-05-05 15:17 BankID Daniel Kenneth Önell

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR original 42.pdf	651.6 kB	e7f7 472e 4c01 0018 c10e 6373 e25b 2387 33b7 3879 082b 1d0d 9df7 b99d f89b 1934

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-30	09:08	Skapat Desirée Gunnarsson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-05-01	17:23	Signerat Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av ANNA LARSSON. IP: 31.211.212.123
2025-05-01	19:11	Signerat Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av KURT ROBERT HÄGGLUND. IP: 81.227.148.142
2025-05-05	14:20	Signerat Brf Dykaren 23 Genomfört med: BankID av PETER KARLSSON. IP: 94.234.75.206
2025-05-05	15:17	Signerat KPMG AB Genomfört med: BankID av Daniel Kenneth Önell. IP: 83.219.197.198



Verifikat utfärdat av Egreement 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: 1.19

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykaren 23, org. nr 716402-8396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren 23 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dykaren 23 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Kenneth Önell

Auktoriserad revisor

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-05-05 13:26:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.