



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Diligensen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Diligensen 7	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 167 kvm och 2 lokaler om 281 kvm. Byggnadernas totalyta är 2448 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kim Pettersson	Ordförande
Emma Hammarlund	Styrelsesuppleant
Jonas Malmborg	Styrelsesuppleant
Linn Sofie Ek	Styrelsesuppleant
Carolina Maria Lindberg	Styrelseledamot
My Unosson	Styrelseledamot
Tobias Holm	Styrelseledamot

### Valberedning

Henrik Löwemark

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Ingrid Marie Nordlander Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-12. Första extrastämman gällande uppdatering av föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-17. Andra extrastämman gällande uppdatering av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning  
OVK-besiktning
- 2023** ● Renovering tvättmaskin  
Uppdaterat skyltar för brandsäkerhet (nödutgång vid brand)  
Justering av sopdörr  
Krukans fläkt: Efter ombyggnad och ny mätning är ljudnivån godkänd av auktoriserad akustiker.  
Undercentralen: Nytt ställdon och ny cirkulationspump för varmvatten.
- 2022** ● Målning av tak - Förbättring av plåttaket ovan vindsförråd.  
Krukans friskluftstintag - Restaurangens friskluftintag kompletterades med en plåthuv, för att reducera ljudet  
Nytt cykelställ i källaren - Fast installation av kobracykelställ
- 2021** ● OVK slutförd - Bristerna som upptäcktes vid OVK:n 2018 är nu åtgärdade
- 2020** ● Service av tvättmaskiner - Tvättmedelsfacken på tvättmaskinerna byttes ut.
- 2019** ● Service av tvättmaskiner - Service av tvättmaskiner samt införande av digitalt bokningssystem för tvättstugan  
Renovering lgh 1101 - Den sista hyreslägenheten, nr 1101 renoverades för att säljas som bostadsrätt.  
Matavfall - sortering - Alla lägenheter fick nya kärl för matavfall och särskilda återvinningskärl för matavfall finns numera i soprummet.  
Målning av trapphuset - Nya ytskikt i trapphuset
- 2018** ● OVK - Under april 2018 utförde AB Franska Bukten på uppdrag av Brf Diligensen 7 att utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2016** ● Energibesiktning - Energibesiktning utförd av AB Franska Bukten, håller till 20260530. Betyg E

- 2015** ● Fönsterrenovering av samtliga fönster inkl trapphus (endast målning på plan 6) - Samtliga fönster renoverades, varje medlem fick själv välja/bekosta eventuella bullerglas. Plan 6 endast målning.
- 2014** ● Förbättring av fasad mot gatorna - Stensockeln renoverades. Nedsjunkna trottoarplattor åtgärdades (bekostades av Stockholm Stad). Nya avslut på dagvattenrören. Elslingor monterades i alla dagvattenrör  
Stampolning av stammar och samtliga lägenheter
- 2012-2013** ● Renovering entré - Målning upp till plan 1, ny ramp, ny port
- 2011** ● Cykelskjul byggdes
- 2010** ● Byggande av 3 nya vindslägenheter  
Dränering gårdsfasad  
Ny hiss (förlängd till plan 6)
- 2007-2008** ● Renovering av tvättstuga, källare och trapphus  
Nybygge balkonger för lgh mot gården  
Totalrenovering av flertalet lägenheter  
Byggandet för nya vindsförråd  
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)  
Installation av fastighets-LAN och bredbandstelefonti  
Nytt fjärrvärmesystem  
Ny central elmätare  
Byte av elstigar  
Byte av stammar - Omfattande renoveringar påbörjades 2007,  
Entrén renoverades
- 2007** ● Föreningen tillträdde fastigheten Diligensen 7 - 2007-06-20
- 2006** ● Brf Diligensen 7 bildades - 2006-08-01
- 1932** ● Byggnaden Rosenlundsgatan 18 uppfördes

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av entré och trapphus  
Förbättringar soprum

#### Avtal med leverantörer

Teknisk Fastighetsförvaltare    Fastighetsallians Stockholm AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har föreningen mest genomfört löpande underhåll. Renovering av entré och trapphus har skjutits fram till 2025. Efter en grundlig genomgång och åtgärder för hissen har antalet felanmälningar minskat avsevärt. Inför 2025 planeras en ny upphandling av serviceleverantör för hissunderhåll.

Uppdaterade stadgar för att följa de senaste lagändringarna i

Bostadsrättslagen från 1 januari 2023 samt en allmän översyn av övriga stadgar för att göra dem mer anpassade till dagens förhållanden.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 555 976	2 593 527	2 517 150	2 393 367
Resultat efter fin. poster	-391 769	99 144	123 751	256 804
Soliditet (%)	80	81	80	79
Yttre fond	1 724 383	1 427 081	1 117 856	808 631
Taxeringsvärde	103 075 000	103 075 000	103 075 000	76 788 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	778	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,0	63,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 906	6 952	7 304	7 224
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 113	6 154	6 501	6 766
Sparande per kvm totalyta, kr	64	262	267	322
Elkostnad per kvm totalyta, kr	103	104	146	74
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	151	140	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	39	31	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	347	294	317	246
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	2,22	-	-
Räntekänslighet (%)	8,73	8,94	-	-

**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 el (totalt 82 422 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Anledningar:

Priser har gått upp, tex vatten och värme.

Höjda räntor, ett bundet med låg ränta har löpt ut.

Ökat underhåll av fastighet, hissreparationer och stamspolning.

Externa kostnader tex Juridiska åtgärder uppdaterade stadgar.

Åtgärder:

Höjde avgifterna +3% för 2025. Avser att fortsätta höja avgifterna, preliminärt 2-3% per år.

Granskar föreningens avtal så att de är uppdaterade och korrekta.

Avser att införa balkongavgift.

Avser att inför extra avgift vid godkänd andrahandsuthyrning.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	47 654 468	-	-	47 654 468
Upplåtelseavgifter	15 317 412	-	-	15 317 412
Fond, yttre underhåll	1 427 081	-	297 302	1 724 383
Balanserat resultat	-515 056	99 144	-297 302	-713 214
Årets resultat	99 144	-99 144	-391 769	-391 769
<b>Eget kapital</b>	<b>63 983 049</b>	<b>0</b>	<b>-391 769</b>	<b>63 591 279</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll -403 989

Årets resultat -391 769

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar -309 225

**Totalt -1 104 984**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats 65 004

**Balanseras i ny räkning -1 039 980**

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 555 976	2 593 527
Övriga rörelseintäkter	3	-2 579	64 373
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 553 397</b>	<b>2 657 900</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 632 011	-1 449 557
Övriga externa kostnader	9	-225 436	-155 162
Personalkostnader	10	-99 994	-90 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 288	-531 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 488 729</b>	<b>-2 226 133</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>64 668</b>	<b>431 767</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 762	11 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-479 199	-344 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-456 437</b>	<b>-332 623</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-391 769</b>	<b>99 144</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-391 769</b>	<b>99 144</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	77 831 555	78 362 843
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 831 555</b>	<b>78 362 843</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 831 555</b>	<b>78 362 843</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-754	43 483
Övriga fordringar	14	795 658	630 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 206	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>821 110</b>	<b>674 223</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		447 408	431 699
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>447 408</b>	<b>431 699</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 268 518</b>	<b>1 105 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 100 072</b>	<b>79 468 765</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		62 971 880	62 971 880
Fond för yttre underhåll		1 724 383	1 427 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 696 263</b>	<b>64 398 961</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-713 214	-515 056
Årets resultat		-391 769	99 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 104 984</b>	<b>-415 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 591 279</b>	<b>63 983 049</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	9 825 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 825 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 964 378	5 239 378
Leverantörsskulder		105 373	108 693
Skatteskulder		9 885	10 696
Övriga kortfristiga skulder		45 188	44 001
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	383 969	257 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 508 793</b>	<b>5 660 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 100 072</b>	<b>79 468 765</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>64 668</b>	<b>431 767</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	531 288	531 288
	<b>595 956</b>	<b>963 055</b>
Erhållen ränta	22 762	11 427
Erlagd ränta	-484 796	-321 924
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>133 922</b>	<b>652 558</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 009	-441
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	128 674	33 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>280 605</b>	<b>685 712</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	51 731	0
Amortering av lån	-151 731	-850 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-850 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>180 605</b>	<b>-164 288</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 045 522</b>	<b>1 209 810</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 226 127</b>	<b>1 045 522</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Diligensen 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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, el, 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 - 5 %
Fastighetsförbättringar	1,08 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 414 572	1 414 572
Hysesintäkter lokaler, moms	814 740	764 880
Deb. fastighetsskatt, moms	70 752	75 622
Intäkter kabel-TV	29 952	29 952
Bredband	55 692	55 692
Bredband moms	756	756
Vatten, moms	13 104	13 104
El, moms	82 422	184 714
Uppvärmning, moms	47 004	47 004
Påminnelseavgift	1 320	780
Dröjsmålsränta	378	59
Pantsättningsavgift	12 033	5 082
Överlåtelseavgift	12 657	1 313
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämning	6	-3
<b>Summa</b>	<b>2 555 976</b>	<b>2 593 527</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	60 105
Försäkringsersättning	-2 579	4 268
<b>Summa</b>	<b>-2 579</b>	<b>64 373</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	37 236	38 208
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 008	5 768
Städning enligt avtal	33 216	31 692
Sotning	2 619	0
Hissbesiktning	2 211	2 062
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 251	0
Gårdkostnader	568	3 266
Gemensamma utrymmen	14 498	2 443
Sophantering	6 000	0
Snöröjning/sandning	5 289	25 111
Serviceavtal	0	10 849
Mattvätt/Hyrmattor	3 536	3 427
Förbrukningsmaterial	551	7 793
<b>Summa</b>	<b>150 983</b>	<b>130 617</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 053	10 811
Tvättstuga	3 826	26 945
Trapphus/port/entr	0	5 374
Dörrar och lås/porttele	-958	6 706
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 377
VVS	113 835	48 987
Värmeanläggning/undercentral	7 328	13 524
Ventilation	2 866	30 751
Elinstallationer	11 894	0
Hissar	61 780	13 123
Tak	0	23 908
Balkonger/altaner	4 269	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 717	19 129
<b>Summa</b>	<b>223 611</b>	<b>205 635</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	111	0
Tvättstuga	0	11 923
Dörrar och lås	12 852	0
Gemensamma utrymmen	4 932	0
<b>Summa</b>	<b>17 895</b>	<b>11 923</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	251 817	254 778
Uppvärmning	458 819	369 619
Vatten	138 683	96 261
Sophämtning/renhållning	124 030	100 991
<b>Summa</b>	<b>973 349</b>	<b>821 649</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 877	48 700
Kabel-TV	1 843	1 609
Bredband	75 613	90 347
Fastighetsskatt	140 840	139 077
<b>Summa</b>	<b>266 173</b>	<b>279 733</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	1 609
Juridiska åtgärder	26 014	0
Inkassokostnader	3 192	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-52
Revisionsarvoden extern revisor	31 388	29 892
Styrelseomkostnader	2 582	0
Föreningskostnader	3 447	2 508
Förvaltningsarvode enl avtal	95 511	91 664
Överlåtelsekostnad	14 042	5 514
Pantsättningskostnad	18 001	0
Administration	10 165	10 350
Konsultkostnader	21 095	13 677
<b>Summa</b>	<b>225 436</b>	<b>155 162</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 090	68 580
Arbetsgivaravgifter	23 904	21 546
<b>Summa</b>	<b>99 994</b>	<b>90 126</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	479 195	344 050
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
<b>Summa</b>	<b>479 199</b>	<b>344 050</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	84 698 544	84 698 544
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84 698 544</b>	<b>84 698 544</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 335 701	-5 804 413
Årets avskrivning	-531 288	-531 288
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 866 989</b>	<b>-6 335 701</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>77 831 555</b>	<b>78 362 843</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 983 501</i>	<i>33 983 501</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 727 000	31 727 000
Taxeringsvärde mark	71 348 000	71 348 000
<b>Summa</b>	<b>103 075 000</b>	<b>103 075 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 600	53 600
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 600</b>	<b>53 600</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-53 600	-53 600
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-53 600</b>	<b>-53 600</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	596	574
Momsavräkning	16 343	16 343
Transaktionskonto	310 985	254 117
Borgo räntekonto	467 733	359 706
<b>Summa</b>	<b>795 658</b>	<b>630 740</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 785	0
Förutbet kabel-TV	2 264	0
Förutbet bredband	19 157	0
<b>Summa</b>	<b>26 206</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-08-29	1,03 %	5 375 000	5 475 000
Nordea	2025-08-20	4,65 %	4 450 000	4 450 000
Nordea	2024-08-39	3,04 %	5 139 378	5 139 378
<b>Summa</b>			<b>14 964 378</b>	<b>15 064 378</b>
Varav kortfristig del			14 964 378	5 239 378

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 464 378 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	15 901	0
Uppl kostn el	25 337	0
Uppl kostnad Värme	53 256	0
Uppl kostn räntor	37 640	43 237
Uppl kostn vatten	20 408	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 115	0
Förutbet hyror/avgifter	219 312	214 711
<b>Summa</b>	<b>383 969</b>	<b>257 948</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 812 000	27 812 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning på 3% som träder i kraft från och med 1e januari 2025, för att bibehålla föreningens goda ekonomiska ställning.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Carolina Maria Lindberg  
Styrelseledamot

---

Kim Pettersson  
Ordförande

---

My Unosson  
Styrelseledamot

---

Tobias Holm  
Styrelseledamot

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

---

Parameter revision AB  
Ingrid Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Diligensen 7  
Org.nr. 769614-8803

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 7 för år 2024.

Enligt min 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.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 Brf Diligensen 7 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor