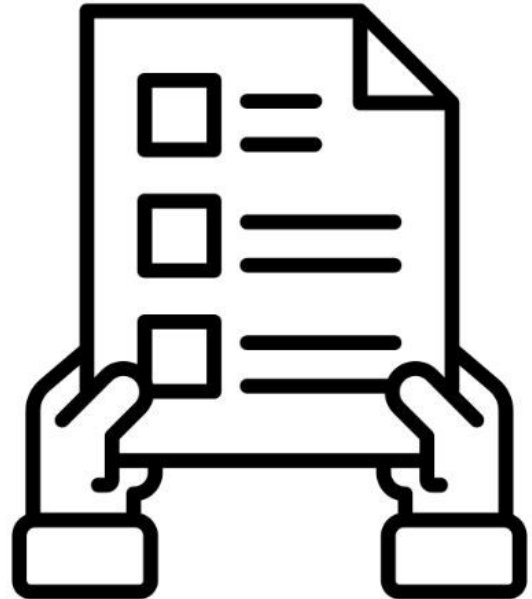
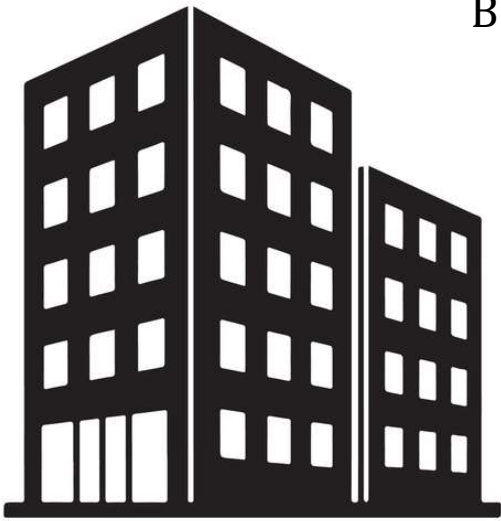


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Diariet 6
769606-5502



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamhetsberättelse 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diariet 6, Bromma, Stockholms kommun, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1 januari 2025 till och med 31 december 2025.

Allmänt

Föreningen som är en äkta Bostadsrättsförening äger och förvaltar sedan 17 september 2008 fastigheten Diariet 6, som är belägen på Registervägen 28-36 i Riksby, Bromma i Stockholms kommun. Fastigheten omfattar en tomtarea på 1754 kvm som disponeras med tomträtt med årlig avgäld till Stockholm stad och en total uthyrningsbar yta på 2005 kvm fördelad på 29 bostadsrättslägenheter, 2 bostadshyreslägenheter, 2 hyreslokaler och tre parkeringsplatser på tomtmark. Byggnaden är uppförd år 1945 och består av 3 sammanhängande huskroppar. Fastigheten har på grund av sitt kulturhistoriska värde erhållit en så kallad grönklassning av Stockholms stadsmuseum.

Styrelsens målsättningar under året.

Styrelsen målsättning under året har framför allt handlat om att bibehålla en ekonomisk stabilitet i föreningen. Vi har fortsatt se över de rörliga kostnaderna i föreningen, banklån och avgifter, bl.a. genom att anlita extern finansiell rådgivare inför omläggning av banklån. Givet det fortsatt utmanande ekonomiska makroläget har vi beslutat att höja avgiften för bostadsrättsägare med +5%. För privata hyresgäster höjdes hyran med 3,5% enligt ett beslut taget efter Stockholm stads nivåer på hyreshöjning för allmännyttan. Lokalhyror har också setts över och justerats i enlighet.

Slutligen har Styrelsen förlängt med revisor (Crowe Osborne AB, Daniel Bohlin)

Föreningens ekonomi i korthet.

Omsättningen under året har varit 1 705 436 kr (jämfört med föregående år -2024 som var 1 616 942 kr) och har utgjorts av årsavgifter, hyror och övriga avgifter i form av pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgifter för upplåtelse i andra hand.

Driftkostnaderna har varit 1 065 525 kr (jämfört med föregående år som var 991 987 kr) och ränteutgifterna -433 052 kr (Jämfört med föregående år -2024 som var -343 790 kr).

Föreningen använder sig av redovisning / avskrivningsmodell K3 detta innebär att avskrivning på fastighet görs enligt bestämd tidsperiod och gör (visar) att föreningen gör ett minusresultat i bokslutet p.g.a. avskrivningen. Men Styrelsen har detta i vetskap och följer upp så vi klarar årets löpande utgifter med intäkter genom att justera avgifterna på lägenheterna. Vi följer även underhållsplanen och överskott sparas på bankkonto för framtida utgifter.

Styrelsen fram till årsstämma 2025-04-08

Gustaf Lian	Ordförande
Helga Ronnysdotter	Ledamot
Christer Johansson	Ledamot
Oskar Gustavsson	Ledamot
Angelica Björklöf	Ledamot
Sara Wetterholm	Suppleant
Jakob Stäck	Suppleant
Sebastian Järpehag	Suppleant

Styrelsen efter årsstämma 2025-04-08 och innan nästa årsstämma 2026-04-14

Sebastian Järpehag	Ordförande
Helga Ronnysdotter	Ledamot
Oskar Gustavsson	Ledamot
Angelica Björklöf	Ledamot
Jakob Stäck	Ledamot
Sofia Lindbergson	Suppleant
Anna Hermansson	Suppleant
John Svensson	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom styrelsen gemensamt, tecknats genom två av styrelsens ledamöter i föreningen.

Revisor

Daniel Bohlin på Crowe Osborne AB (tidigare Advertus Revision AB) har fortsatt sitt uppdrag som föreningens auktoriserade revisor för räkenskapsåret 2025. Beslut avseende förlängning av avtalet röstas igenom på nästa årsstämma.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 ordinarie styrelsemöten samt 0 extra styrelsemöte från 20250505 fram till 20251231.

Arvode till styrelsen

Arvode motsvarande ett prisbasbelopp har utbetalats att fördelas internt mellan styrelsens ordinarie ledamöter verksamma till och med 2025-05-09.

Avgifter till föreningen

En höjning av avgifterna med 5 % gjordes 20250101 (årsskiftet) för att försöka följa den kostnadsutveckling som ett utmanande ekonomiskt makroläge fört med sig.

I samband med pantsättningar har en avgift tagits ut motsvarande 1% av prisbasbeloppet. I samband med andrahandsuthyrningar har en avgift tagits ut motsvarande 10% av prisbasbeloppet.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2025 har 10 st överlåtelser av bostadsrättslägenheter gjorts genom försäljning.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning

Föreningen har självständigt utfört fastighetens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel inklusive trädgårdsskötsel och har i samband med detta använt sig av flera externa aktörer.

Trappstädning har utförts av Optimal Trappstädning (namnbyte från Mickes Fönsterputs).

Vi har haft en vårstädning där boende samlades för att göra fint inför sommaren.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2021. Den innehåller planeringen av kommande behov av renoveringar, tidpunkter, och uppskattade kostnader för fastigheten.

Tomträtten

Stockholm stad har meddelat att från och med år 2025 kommer tomträttsavgälden årligen att trappas upp för att 2029 uppgå till 171 900 kr per år.

Hemsida

Hemsidan har blivit uppdaterad med aktuella styrelsen och uppgifter av styrelsen.

Stadgar

Under verksamhetsåret 2023 har stadgarna uppdaterats för att justera för otydligheter avseende ansvar mellan bostadsrättsägare och föreningen, enligt rekommendation från tidigare revisor Per Andersson (PwC). Utöver detta har en ändring gjorts för att tillåta möjlighet att välja en extern ordförande.

TV och Bredband

Föreningen har förlängt gruppavtalet samt serviceavtal med Tele2 (tidigare Comhem) från 2022-07-01. Första avtalsperioden löper till och med 2025-06-30.

Tvättstuga

Underhåll / översyn av tvättmaskinerna har genomförts under året internt av styrelsen.

Energiförsörjning

Fastigheten är försörjd genom fjärrvärme av Stockholm Exergi.

Ekonomisk förvaltning

Löpande ekonomisk förvaltning, bokföring, och redovisning har skötts av styrelsen tillsammans med ekonomisk förvaltare Storholmen Förvaltning AB (löpande från hösten 2018)

Handelsbanken Brommaplan har stått för finansiering och övriga banktjänster.

Finopti AB har bistått föreningen med finansiell rådgivning inför omläggning av banklån.

Kommande underhåll under 2026

Obligatorisk ventilationskontroll planeras genomföras Mars 2026 med Hemkomfort Svenska Hem & Miljö AB.

I enlighet med nytt lagkrav gällande hushållsnära fastighetsnära förpackningsinsamling planeras nya återvinningskärl byggas på tomten med Procycla AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 705	1 617	1 482	1 340	1 330
Resultat efter finansiella poster	-1 316	-1 412	-1 658	-1 572	-1 729
Soliditet (%)	54	56	58	60	61
Årsavgifter/kvm boyta (kr)	752	784	707	639	0
Lån/kvm boyta (kr)	7 532	8 267	8 295	8 323	0
Lån/kvm totalyta (kr)	6 918	6 942	6 965	6 989	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	90	56	58	103	0
Räntekänslighet (%)	10	10	12	13	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	269	254	218	218	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	78	78	77	77	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 759 kvm bostäder och 156 kvm lokaler vilket blir 1 915 kvm totalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för år 2021.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket huvudsakligen beror på avskrivningar. Dessa avskrivningar påverkar resultatet men har ingen direkt inverkan på föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 619 320	23 755	82 448	-18 938 974	-1 411 994	17 374 555
Avsättning fond för yttre underhåll			112 929	-112 929		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 411 994	1 411 994	0
Årets resultat					-1 316 467	-1 316 467
Belopp vid årets utgång	37 619 320	23 755	195 377	-20 463 897	-1 316 467	16 058 088

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-20 463 897
Årets resultat	-1 316 467
	-21 780 364

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	112 929
i ny räkning överföres	-21 893 293
	-21 780 364

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 705 436	1 616 942
Summa rörelseintäkter		1 705 436	1 616 942
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 065 525	-991 987
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-48 076	-46 625
Personalkostnader	5	-75 294	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 489 450	-1 489 454
Summa rörelsekostnader		-2 678 345	-2 597 061
Rörelseresultat		-972 909	-980 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	1 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 790	-433 052
Summa finansiella poster		-343 558	-431 875
Resultat efter finansiella poster		-1 316 467	-1 411 994
Resultat före skatt		-1 316 467	-1 411 994
Årets resultat		-1 316 467	-1 411 994

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 830 360	30 319 809
Summa materiella anläggningstillgångar		28 830 360	30 319 809
Summa anläggningstillgångar		28 830 360	30 319 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga fordringar		21 722	11 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 329	96 135
Summa kortfristiga fordringar		127 521	107 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		773 134	652 286
Summa kassa och bank		773 134	652 286
Summa omsättningstillgångar		900 655	760 041
SUMMA TILLGÅNGAR		29 731 015	31 079 850

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 619 320	37 619 320
Upplåtelseavgifter		23 755	23 755
Fond för yttre underhåll		195 377	82 448
Summa bundet eget kapital		37 838 452	37 725 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 463 897	-18 938 973
Årets resultat		-1 316 467	-1 411 994
Summa fritt eget kapital		-21 780 364	-20 350 967
Summa eget kapital		16 058 088	17 374 556
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	4 375 000
Övriga skulder		9 000	9 000
Summa långfristiga skulder		9 000	4 384 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	13 248 133	8 918 133
Leverantörsskulder		61 190	54 984
Skatteskulder		131 124	127 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	223 480	220 306
Summa kortfristiga skulder		13 663 927	9 321 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 731 015	31 079 850

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-972 910	-980 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 489 450	1 489 454
Erhållen ränta	232	1 177
Erlagd ränta	-362 257	-416 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	154 515	94 079
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-15 663	8 850
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 103	1 962
Förändring av leverantörsskulder	6 206	-12 506
Förändring av kortfristiga skulder	24 893	8 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 848	100 924
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	-45 000
Årets kassaflöde	120 848	55 924
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	652 286	596 362
Likvida medel vid årets slut	773 134	652 286

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Komponent	Ursprunglig andel	Nyttjandeperiod
Fastighetens stomme	48 %	100 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.
Tak	7 %	40 år. Räknas från nyanläggning 2013.
Markanläggning och dränering	7 %	30 år. Räknas från nyanläggning 2014.
Fönster	7 %	70 år. Räknas från renovering 2014.
Fasad och balkonger	7 %	40 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.
Trapphus, entréer och lokalers ytskikt	5 %	10 år. Lokaler räknas från renovering 2014. Trapphus och entréer räknas från 2015.
Stammar VVS	11 %	50 år. Räknas från stambytets första år 1991.
Ventilation	1 %	30 år. Aktuellt endast i lokaler, räknas från 2014.
El	7 %	40 år. Räknas från nyanläggning 2015.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 204 909	1 147 536
Hysesintäkter	350 531	339 443
Övriga intäkter	149 996	129 963
	1 705 436	1 616 942

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Städning enl. avtal	29 400	28 140
Reparation	9 863	15 036
Fastighetsel	55 166	57 590
Fjärrvärme	331 200	332 180
Vatten & avlopp	129 385	95 747
Sophämtning	30 080	26 572
Fastighetsförsäkring	39 181	39 788
Tomträttsavgäld	139 609	111 800
Kabel-TV/Bredband/Telefoni	118 706	111 936
Fakturerade överlåtelse/pantsättningsavgifter	31 936	8 294
Förvaltningskostnader	76 002	59 062
Fastighetsskatt/avgift bostad	66 594	64 530
Underhåll	0	29 375
Fastighetskostnader	8 404	11 935
	1 065 526	991 985

Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2025	2024
Telefon/internet	2 709	2 059
Revisionsarvode	32 500	32 500
Diverse övriga kostnader	12 867	12 067
	48 076	46 626

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 293	52 500
Sociala avgifter	18 001	16 495
	75 294	68 995

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 524 985	48 524 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 524 985	48 524 985
Ingående avskrivningar	-18 205 176	-16 715 722
Årets avskrivningar	-1 489 450	-1 489 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 694 626	-18 205 176
Utgående redovisat värde	28 830 359	30 319 809
Taxeringsvärden byggnader	23 840 000	21 236 000
Taxeringsvärden mark	16 875 000	20 290 000
	40 715 000	41 526 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	33 749	27 931
Förutbetald kostnad, Exploateringskontoret	37 175	34 650
Förutbetald kostnad, Tele2	28 755	28 384
Förutbetald kostnad, Bostadsrätterna	4 650	5 170
	104 329	96 135

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,05	2026-03-10	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,90	2026-01-22	200 000	200 000
Stadshypotek	1,21	2026-09-30	1 855 000	1 875 000
Stadshypotek	2,90	2026-03-02	932 500	942 500
Stadshypotek	2,90	2026-02-05	935 000	945 000
Stadshypotek	3,05	2026-03-04	467 500	472 500
Stadshypotek	3,30	2026-01-02	500 000	500 000
Stadshypotek	3,30	2026-01-02	1 358 133	1 358 133
Stadshypotek	2,90	2026-03-03	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,21	2026-09-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,90	2026-03-03	1 500 000	1 500 000
			13 248 133	13 293 133

Kortfristig del av långfristig skuld är 13 248 133 kr varav planerad amortering är 45 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt god redovisningssed.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 352 500	15 352 500
	15 352 500	15 352 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	120 541	99 574
Upplupna räntekostnader	31 693	50 160
Upplupna värmekostnader	44 143	43 292
Upplupna vatten och avloppskostnader	19 583	15 926
Upplupna sophämningskostnader	7 520	6 643
Upplupna elkostnader	0	4 712
	223 480	220 307

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-12.

Stockholm - det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Järpehag
Ordförande

Helga Ronnysdotter

Oskar Gustavsson

Angelica Björklöf

Jakob Stäck

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Bohlin
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."

JAKOB STÄCK

Undertecknare 1

Serienummer: 16864e64b9368c[...]3825a08f4995a

IP: 81.227.xxx.xxx

2026-03-16 14:55:36 UTC



HELGA RONNYSDOTTER

Undertecknare 1

Serienummer: d075e1158ae9f1[...]31839e0801ea7

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-16 15:06:12 UTC



OSKAR GUSTAVSSON

Undertecknare 1

Serienummer: c9e270c7b62257[...]d230aea0329c8

IP: 83.250.xxx.xxx

2026-03-17 07:27:18 UTC



SEBASTIAN JÄRPEHAG

Undertecknare 1

Serienummer: 76e1cc67a94b7f[...]e9d0384eda9c2

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-17 09:03:35 UTC



ANGELICA BJÖRKLÖF

Undertecknare 1

Serienummer: 3574923efb017d[...]127bd5cc5b227

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-17 12:04:35 UTC



DANIEL BOHLIN

Undertecknare 2

Serienummer: b7852f53d4006b[...]d09d7fd3dd378

IP: 185.106.xxx.xxx

2026-03-17 12:11:27 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.