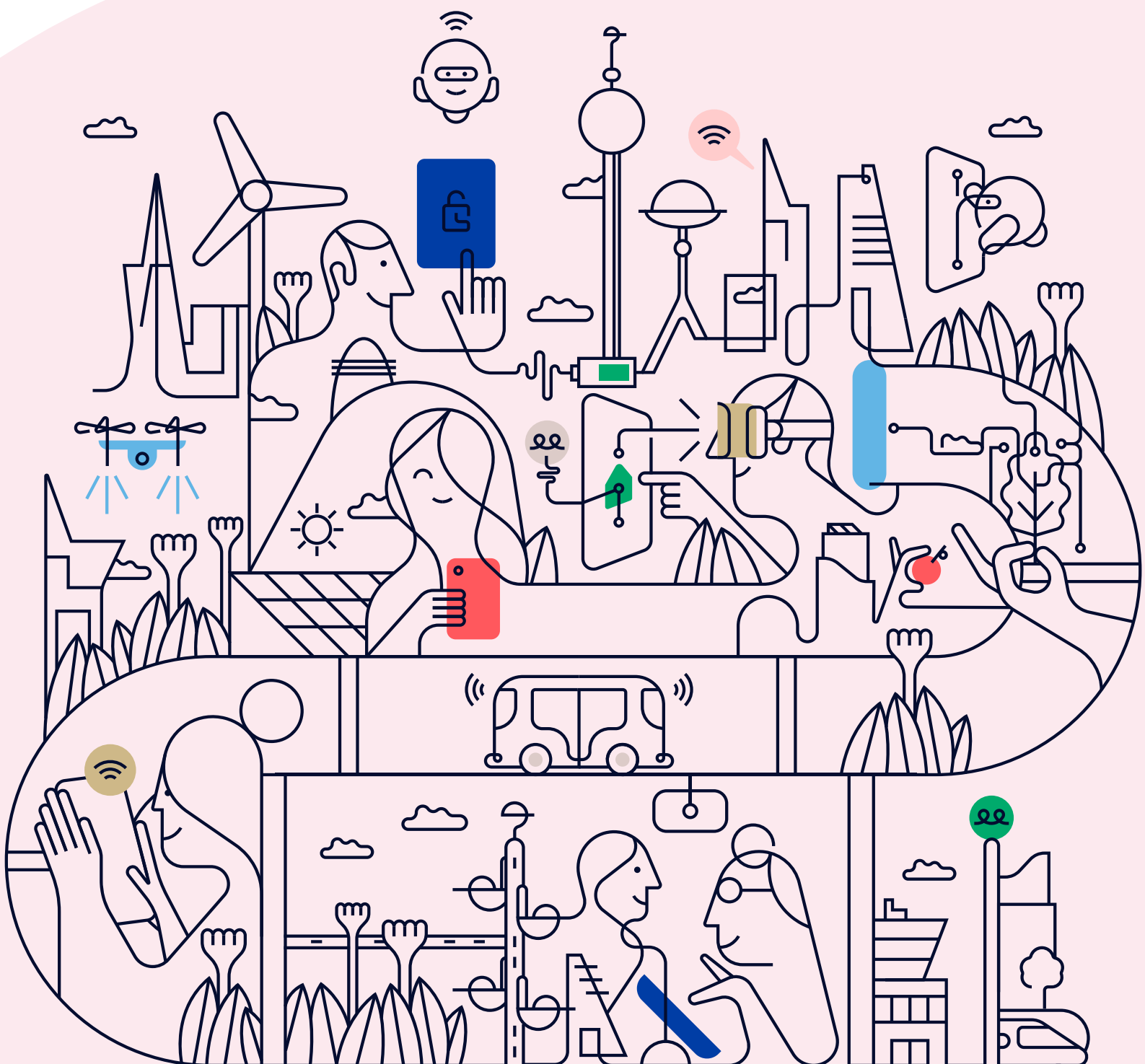




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kantdiket i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

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

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt, i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-06 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kantdiket 18	1983	Stockholm
Kastskolven 1	1983	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 3 345 kvm och 3 lokaler om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 469 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Oxendal	Ordförande
Kevin Dahlberg	Styrelseledamot
Niklas Håkansson	Styrelseledamot
Robin Högdén	Styrelseledamot
Sven Marcus Bernström Nordin	Styrelseledamot

Valberedning

Ulla Rutgersson
Anna Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Mattsson Extern revisor Kungsbron Borevision AB
Britt-Marie Elisabet Witasp Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-24. Stadageändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2054.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1991** ● Flyttning av sovrum till kök viseversa.
Renovering av fönster
Nya tät och ytskikt badrum
Tillbyggnad A-längorna (tre huskroppar)
Nya vatten och avloppsstammar i kök och badrum
- 1996** ● OVK , endast kolfilter tillåten
- 1998** ● Installation av fjärrvärme
- 2004** ● OVK
- 2006** ● Renovering av trapphus och tvättstugors ytskikt
- 2007** ● Spolning av stammar
- 2008** ● Radonmätning
- 2010** ● OVK
- 2013** ● OVK
Takrenovering tvätt/tegel/hänggrännor och stuprör
Renovering källare (7 gånger)
- 2015** ● Radonmätning
Hushållssoptunna nedgrävd

- 2015** ● L-stöd A-längorna
Nytt nyckelsystem lloq
OVK
- 2016** ● Stamspolning
- 2017** ● Fiberinstallation
- 2019** ● Fasadenovering - Gavlar o framsida mot Nynäsvägen
FastighetsDeklaration/ENERGI - Fast/EnergiDeklaration/godkänd 2020-03. Nästa gång år 2030
Rivning/borttagning skorsten - Rivning/borttagning skorsten ok.
Entre/utebelysning/del av trädgårdsbelysning. - Armatur och lampor/led.ok
Kontrollbesiktning balkonger - Alcons utfört ok.
- 2020** ● Byte av trädgårdskötare - Sänkt kostnader
Avinstalerat el-abonnemang som Brf.inte behöver pga Solceller - Besparing av utgift, ok.
Påbörjat vad som behöver göras med genomförande av sättning i källargolv - Fortsatt renovering källargolv 2021, klart ok.
Övertagit parkering och lokalers - köhantering från SBC - Ekonomibesparing. intern köer lokal o p-platser.
Alla vattenmätare uppdaterade - Ökad tillförlitlighet av förbrukad vattenmängd
Insatallerat nedgrävd matavfallstunna - Soptunna matavfall,lag i Sthlm 2023
OVK obligatorisk kontroll - Utfört och godkänt 2020. Nästa gång år 2026.
Solceller - Utfört och klart 2020 september ok
Fortsatt stubbfräsning - Ytterligare stubbfräsning kommer att utföras 2021 ok.
- 2021** ● Nya parkeringsplatser anlagda varav 4 elstolpar.
- 2021-2022** ● Fjärrvärmeanläggning - Byte och uppgradering av fjärrvärmeanläggning. klart 2021 ok.
Garanti och slutbesiktning slutföres 2022.
Källarramper uppgraderas, lagas och målas. - Uppgraderas, färdigställs sommar 2022, rampen 346-350..
Fortsatt slutförande och utbyte av trädgårdsbelysning. - 8 st (av 12 st) klart 2021. ok. LED-lampor.
- 2022-2023** ● Färdigställande av dagvatten från fastighet, markarbete. - Stuprörsomfattningar bytes och sammanfogas. Markarbete.
- 2023** ● Brandbesiktning gjord, dörrstängare på tvättstugorna,skylltar på alla dörrar.
Astro Ur installerat, ordning på tänd och släck i trädgården.
Alla servitut mellan HSB o BRF Kantdiktet är hävda o avslutade.
IMD Gemensam EI
- 2024** ● Dörrar, fönster, källare och entreér, uppgradering av lekplatsen.
- 2025** ● Målning fönster, galler, källardörrar
Renovering ombyggnad lekparken/klätterst./hus,kana.
Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	SkellefteåKraft
Fastighetsskötsel	EnergiBevakning
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grundutbud TV	Tele2/Comhem
Hissar	Otis
IMD Gemensam El	Nordic Propeye
Laddstolpar	Svea Solar
Solceller	Svea Solar
Sommarunderhåll	Jahnfors trädgårdsEntr.
Sophantering/matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Trappstädning	Freska AB
Vinterunderhåll	Jövens

Övrig verksamhetsinformation

Medlem tecknar själv bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 098 865	4 066 985	3 618 967	3 329 519
Resultat efter fin. poster	-337 435	141 820	81 784	257 144
Soliditet (%)	41	41	41	41
Yttre fond	9 299 161	9 299 161	9 299 162	9 299 162
Taxeringsvärde	87 052 000	79 020 000	79 020 000	79 020 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 067	1 050	925	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	86,3	84,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 843	5 993	5 993	6 051
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 634	5 779	5 779	5 835
Sparande / kvm totalyta, kr	241	219	189	241
Elkostnad / kvm totalyta, kr	85	77	35	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	247	281	227	212
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	69	54	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	404	427	317	303
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,32	2,16	-
Räntekänslighet (%)	5,48	5,71	6,48	-

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 153 531 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

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivningar i samband med övergången till K3-regelverk. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 428 tkr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 241 kr per m². Styrelsen kommer att höja avgiften med 5 % från 1 mars 2026 och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 078 696	-	-	3 078 696
Upplåtelseavgifter	1 501 276	-	-	1 501 276
Fond, yttre underhåll	9 299 162	-	-	9 299 162
Kapitaltillskott	221 924	-	-	221 924
Balanserat resultat	343 939	141 818	-	485 758
Årets resultat	141 818	-141 818	-337 440	-337 440
Eget kapital	14 586 816	0	-337 440	14 249 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	485 758
Årets resultat	-337 440
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	148 318

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	206 029
Balanseras i ny räkning	354 347

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 098 864	4 066 985
Övriga rörelseintäkter	3	1 187	734
Summa rörelseintäkter		4 100 051	4 067 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 639 304	-2 569 372
Övriga externa kostnader	9	-197 221	-185 323
Personalkostnader	10	-128 623	-150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-969 036	-576 444
Summa rörelsekostnader		-3 934 183	-3 481 745
RÖRELSERESULTAT		165 868	585 973
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 735	20 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-512 042	-464 816
Summa finansiella poster		-503 307	-444 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 440	141 818
ÅRETS RESULTAT		-337 440	141 818

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	30 371 026	31 340 062
Summa materiella anläggningstillgångar		30 371 026	31 340 062
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 371 526	31 340 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 524	32 598
Övriga fordringar	14	3 958 172	4 020 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	243 423	104 902
Summa kortfristiga fordringar		4 266 119	4 157 869
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 558	3 602
Summa kassa och bank		1 558	3 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 267 677	4 161 471
SUMMA TILLGÅNGAR		34 639 203	35 502 033

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 801 896	4 801 896
Fond för yttre underhåll		9 299 162	9 299 162
Summa bundet eget kapital		14 101 058	14 101 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		485 758	343 939
Årets resultat		-337 440	141 818
Summa fritt eget kapital		148 318	485 758
SUMMA EGET KAPITAL		14 249 376	14 586 816
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 546 000	12 046 000
Summa långfristiga skulder		19 546 000	12 046 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	8 000 000
Leverantörsskulder		160 798	242 325
Skatteskulder		40 289	15 721
Övriga kortfristiga skulder		0	7 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	642 740	604 026
Summa kortfristiga skulder		843 827	8 869 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 639 203	35 502 033

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	165 868	585 973
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	969 036	576 444
	1 134 904	1 162 417
Erhållen ränta	8 735	20 661
Erlagd ränta	-478 736	-485 298
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	664 902	697 780
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-177 791	-122 994
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-58 696	118 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 415	693 002
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-71 585	693 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 999 807	3 306 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 928 222	3 999 807

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kantdiket i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	4,00 - 10,00 %
Stomme och grund	1,44 %
Yttertak	3,61 %
Fasader	5,16 %
Fönster	2,89 %
Stamledningar VA	3,61 %
Stamledningar Värme	3,61 %
Styr & övervakning	3,44 %
El	2,06 %
Hissar	12,04 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 416 268	3 390 383
Hysesintäkter lokaler	132 720	132 720
Hysesintäkter p-plats	120 500	120 000
Hysesintäkter förråd	197 235	193 012
El, moms	140 353	135 015
Elintäkter rörliga	0	103
Elintäkter laddstolpe	23 200	19 500
Intäkter solel, moms	3 262	38
Pantsättningsavgift	14 090	11 036
Överlåtelseavgift	8 232	9 862
Administrativ avgift	2 842	2 058
Andrahandsuthyrning	34 164	47 258
Vidarefakturerade kostnader	6 000	6 000
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	4 098 864	4 066 985

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 187	734
Summa	1 187	734

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	57 920	55 596
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 703	4 767
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	9 375
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 864	4 348
Städning enligt avtal	38 687	15 085
Städning utöver avtal	0	27 120
Besiktningar	15 000	15 000
Hissbesiktning	6 418	6 164
Gemensamma utrymmen	0	1 289
Snöröjning/sandning	55 313	148 644
Serviceavtal	33 965	23 473
Serviceavtal, hissar	816	0
Förbrukningsmaterial	9 504	17 404
Summa	282 191	328 265

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	11 704	2 917
Trapphus/port/entr	0	4 283
Dörrar och lås/porttele	7 113	8 677
VVS	13 768	3 819
Ventilation	0	9 084
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 313	0
Hissar	0	2 233
Skador/klotter/skadegörelse	44 932	0
Summa	80 830	31 013

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	151 904	0
VVS	54 125	0
Summa	206 029	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	294 271	268 198
Uppvärmning	855 153	974 337
Vatten	251 100	238 222
Sophämtning/renhållning	42 240	67 947
Grovsopor	8 905	8 888
Summa	1 451 669	1 557 592

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 416	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	838	0
Tomträttsavgäld	396 375	528 500
Kabel-TV	24 102	16 994
Bredband	7 274	6 531
Fastighetsskatt	132 580	105 950
Korr. fastighetsskatt	0	-5 473
Summa	618 585	652 502

På grund av periodisering är kostnaden för tomträttsavgäld lägre än tidigare år.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 449	6 173
Revisionsarvoden extern revisor	25 375	27 500
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Fritids och trivselkostnader	2 977	4 897
Föreningskostnader	12 451	6 088
Studieverksamhet	0	680
Förvaltningsarvode enl avtal	104 724	100 485
Överlåtelsekostnad	10 290	8 024
Pantsättningskostnad	13 230	10 320
Korttidsinventarier	2 449	0
Administration	8 975	6 079
Konsultkostnader	0	14 875
Tidningar och facklitteratur	700	202
Bostadsrätterna Sverige	6 600	0
Summa	197 221	185 323

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 000	114 600
Arbetsgivaravgifter	10 623	36 007
Summa	128 623	150 607

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	512 028	464 796
Kostnadsränta skatter och avgifter	14	20
Summa	512 042	464 816

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 225 175	43 225 175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 225 175	43 225 175
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 885 113	-11 308 669
Årets avskrivning	-969 036	-576 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 854 149	-11 885 113
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 371 026	31 340 062
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 784 000	48 737 000
Taxeringsvärde mark	29 268 000	30 283 000
Summa	87 052 000	79 020 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 493	24 164
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	15	0
Transaktionskonto	2 868 272	2 925 905
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 958 172	4 020 369

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 848	27 237
Förutbet försäkr premier	57 883	57 416
Förutbet kabel-TV	6 322	5 764
Förutbet tomträttsavgäld	132 125	0
Förutbet bredband	623	593
Upplupna intäkter	13 622	13 892
Summa	243 423	104 902

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-04-25	2,68 %	7 500 000	8 000 000
Swedbank	2029-09-25	2,63 %	6 023 000	6 023 000
Swedbank	2027-09-24	2,41 %	6 023 000	6 023 000
Summa			19 546 000	20 046 000
Varav kortfristig del			0	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 546 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 210	484
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	936	0
Uppl kostn el	34 980	36 502
Uppl kostnad Värme	120 008	115 793
Uppl kostn räntor	37 705	4 399
Uppl kostn vatten	58 089	47 001
Uppl kostnad Sophämtning	12 764	10 553
Uppl kostnad arvoden	36 250	35 850
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 390	24 745
Förutbet hyror/avgifter	325 408	328 699
Summa	642 740	604 026

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 918 000	38 918 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har avgiften höjts med 5 procent.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

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

Jan Oxendal
Ordförande

Kevin Dahlberg
Styrelseledamot

Niklas Håkansson
Styrelseledamot

Robin Högdén
Styrelseledamot

Sven Marcus Bernström Nordin
Styrelseledamot

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

Britt-Marie Witasp
Internrevisor

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.02.2026 14:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.02.2026 08:41

DOCUMENT ID:

BkEjp5TC_-e

ENVELOPE ID:

HJeipqT0u-l-BkEjp5TC_-e

DOCUMENT NAME:

Brf Kantdiket i Stockholm, 716418-6830 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1e4bf9fd57467a3e983c228801a3f454652101f24edd35338b156e6e9b8597c1b12ea11cf6b54fddfd3b36cc1f8c45f5eef51e9b424a065de577cf9cb0ae36a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN HARRY KURT OXENDAL j.oxendal@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 08:53 27.02.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Sven Marcus Bernström Nordin marcusnordin1980@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 08:56 27.02.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.130
3. KEVIN DAHLBERG kkevin_94@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 09:01 27.02.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.209
4. Robin Högdén robin.hogden@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 10:28 27.02.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.87
5. LARS NIKLAS HÅKANSSON niklas@dbdmedia.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 11:15 27.02.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.137.115
6. BRITT-MARIE ELISABET WITASP brittmarie.witasp@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 12:57 27.02.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.168.3
7. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	28.02.2026 14:08 28.02.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kantdiket i Stockholm
Org.nr 716418-6830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kantdiket i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kantdiket i Stockholms 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kantdiket i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Britt-Marie Witasp
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.02.2026 14:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.02.2026 08:41

DOCUMENT ID:

HyzopqaROWe

ENVELOPE ID:

r1-iTcaCObg-HyzopqaROWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kantdiket i Stockholm 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

0847892f31dd360b1be060982dc06ac8b42351b170b13
186a771226249667fa14f340e610cb4845d0c029a61e34
b61c7a83a04c23ac5390a6b4e1f139b904253

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BRITT-MARIE ELISABET WITASP	Signed	27.02.2026 15:56	eID	Swedish BankID
brittmarie.witasp@gmail.com	Authenticated	27.02.2026 12:31	Low	IP: 90.231.168.3
2. Joakim Mattsson	Signed	28.02.2026 14:07	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	28.02.2026 14:00	Low	IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed