

Årsredovisning 2025

Brf Duvboet

769627-3346



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Duvboet

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-07 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kranen 19	2017	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 104 bostadsrätter och 2 lokaler om totalt 7 795 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 347 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yufang Zheng	Ordförande
Anne-Marie Homonnai Boussard	Styrelseledamot
Kristin Maddison	Styrelseledamot
Linda Isaksson	Styrelseledamot
Mikael Hansson	Styrelseledamot
Per-Olow Gustafsson Nylund	Styrelseledamot
Stefan Wendin	Styrelseledamot
Lerena Aguiar Ávila	Styrelsesuppleant

Valberedning

Mattias Ekstig
Mikaeili Soleiman
Robin Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Elena Bystritskaya Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK radhusen

Planerade underhåll

2026 ● Besiktning hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och inpassering	Denckert
Hissar	Schindler
Service- och underhållsavtal Undercentral	Kylgruppen
Teknisk förvaltning	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har det kommit nya regler kring avskrivningar för bostadsrättsföreningar, vilket ska på ett bättre sätt spegla behovet av framtida underhåll och investeringar. Det betyder att de flesta bostadsrättsföreningar har drabbats av högre avskrivningar och för vår förening har avskrivningarna ökat med 1,8 miljoner per år.

Förändringar i avtal

Uppsägning av den tekniska förvaltningen från NABO och styrelsen kommer själva att hantera den from 2026-01-01.

Övriga uppgifter

Övrigt löpande arbete

- Kontakt och beställning av förvaltningsärenden
- Godkännanden av överlåtelse
- Information till medlemmar via Your Block och nyhetsbrev
- Tillsyn av gemensamma ytor, såsom trapphus, innergård, garage, miljörum
- Hantering av nycklar och passerbrickor
- Hantering av andrahandsuthyrningar
- Uthyrning av garageplatser och upprättande av nya avtal
- Löpande kontakt med grannföreningen
- Förberedelse inför stämma
- Städavtal och skötsel, inklusive entrémattor
- Felanmälningar av hissar och portar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 815 434	6 755 641	6 272 152	6 078 189
Resultat efter fin. poster	-3 910 610	-2 576 948	-1 633 734	-1 552 219
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	1 877 314	2 094 320	1 802 865	1 486 371
Taxeringsvärde	330 389 000	316 494 000	316 494 000	316 494 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	759	697	677
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	87,6	78,9	85,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 662	11 792	11 912	12 043
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 890	11 012	11 125	11 246
Sparande / kvm totalyta, kr	115	120	171	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	66	70	89
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	31	35	31	26
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	50	42	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	153	151	143	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	2,48	1,73	1,29
Räntekänslighet (%)	15,22	15,53	17,08	17,80

Nyckeltalen för tidigare år har ej räknats om vid övergången till K3, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan åren.

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat landar på - 3,9 miljoner kronor. Före avskrivningar har föreningen ett positivt resultat på strax under 1 miljon kronor. Anpassning till nya avskrivningsregler har inneburit att avskrivningarna ökat med 1,8 miljoner kronor. Under året har föreningen också tagit kostnader för en vattenskada i två lägenheter. För att minska framtida förluster pga ökade avskrivningar har Styrelsen beslutat om höjda avgifter inför 2026.

Genom att styrelsen själva kommer ta ansvar för den tekniska förvaltningen räknar vi med att kunna spara 200 000kr på årsbasis.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	340 280 000	-	-	340 280 000
Upplåtelseavgifter	92 665 000	-	-	92 665 000
Fond, yttre underhåll	2 094 320	-	-217 006	1 877 314
Balanserat resultat	-9 769 139	-2 576 948	217 006	-12 129 082
Årets resultat	-2 576 948	2 576 948	-3 910 610	-3 910 610
Eget kapital	422 693 232	0	-3 910 610	418 782 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 129 082
Årets resultat	-3 910 610
Totalt	-16 039 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	330 389
Balanseras i ny räkning	-16 370 080
	-16 039 691

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	6 815 435	6 755 641
Övriga rörelseintäkter	3	3 215	344
Summa rörelseintäkter		6 818 650	6 755 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 322 297	-3 684 524
Övriga externa kostnader	9	-263 879	-264 412
Personalkostnader	10	-158 953	-148 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 872 528	-3 042 014
Summa rörelsekostnader		-8 617 657	-7 139 453
RÖRELSERESULTAT		-1 799 007	-383 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 311	104 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 153 914	-2 297 835
Summa finansiella poster		-2 111 603	-2 193 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 910 610	-2 576 948
ÅRETS RESULTAT		-3 910 610	-2 576 948

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	505 713 196	510 565 108
Maskiner och inventarier	13	307 508	328 124
Summa materiella anläggningstillgångar		506 020 704	510 893 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		506 020 704	510 893 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 870	18 697
Övriga fordringar	14	2 604 587	3 014 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	226 753	293 688
Summa kortfristiga fordringar		2 838 211	3 326 625
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 211 108	2 174 487
Summa kassa och bank		2 211 108	2 174 487
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 049 319	5 501 111
SUMMA TILLGÅNGAR		511 070 022	516 394 343

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		432 945 000	432 945 000
Fond för yttre underhåll		1 877 314	2 094 320
Summa bundet eget kapital		434 822 314	435 039 320
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 129 082	-9 769 139
Årets resultat		-3 910 610	-2 576 948
Summa ansamlad förlust		-16 039 691	-12 346 088
SUMMA EGET KAPITAL		418 782 623	422 693 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 500 000	59 402 526
Summa långfristiga skulder		31 500 000	59 402 526
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	59 402 526	32 514 996
Leverantörsskulder		252 988	404 151
Skatteskulder		2 888	118 061
Övriga kortfristiga skulder		307	1 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 128 691	1 259 848
Summa kortfristiga skulder		60 787 400	34 298 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		511 070 022	516 394 343

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 799 007	-383 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 872 528	3 042 014
	3 073 521	2 658 545
Erhållen ränta	35 692	104 356
Erlagd ränta	-2 304 070	-2 054 032
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	805 143	708 869
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	184 306	-18 689
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-248 559	-23 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	740 890	666 514
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 014 996	-938 871
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 014 996	-938 871
ÅRETS KASSAFLÖDE	-274 106	-272 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 079 199	5 351 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 805 092	5 079 199

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Duvboet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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.

Vid övergång från K2 till K3 förändras redovisningsprinciperna främst genom att byggnaden måste delas upp i betydande komponenter, som var och en får egen nyttjandeperiod och avskrivningsplan. Detta ger en mer rättvisande bild av slitaget och värdeminskningen på byggnadens olika delar över tid och leder normalt till högre avskrivningar jämfört med K2.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	4,00 %
Fasader	2,97 %
Balkonger	4,18 %
Fönster	2,19 %
Stamledningar VA	6,57 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	7,67 %
Ventilation	4,18 %
El	2,19 %
Hissar	2,19 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	5 639 268	5 596 531
Årsavgifter, lokaler	170 424	161 083
Hysesintäkter, p-platser	724 200	719 300
Hysesintäkter, lokaler	30 324	30 324
Kabel-TV/Bredband	162 240	162 240
El	10 499	16 715
Övriga intäkter	78 480	69 448
Summa	6 815 435	6 755 641

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-5
Övriga rörelseintäkter	3 222	349
Summa	3 215	344

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	136 212	129 880
Städning	169 097	168 314
Besiktning och service	143 509	255 838
Ventilationskontroll OVK	18 750	71 901
Trädgårdsarbete	814	0
Snöskottning	56 263	105 845
Övrigt	45 790	13 261
Summa	570 435	745 039

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	45 507	74 693
Soprum/miljöanläggning	57 200	18 269
Dörrar och lås/porttele	29 945	26 819
VA	0	2 369
Värme	9 712	18 394
Ventilation	5 723	11 663
El	9 150	0
Kabel-tv/bredband	0	7 288
Hissar	163 608	172 521
Garage och p-platser	4 263	1 571
Försäkringsärende/vattenskada	276 422	21 875
Summa	601 531	355 462

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	533 500
Summa	0	533 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	574 372	550 455
Uppvärmning	258 978	292 452
Vatten	446 527	416 899
Sophämtning	325 772	284 106
Summa	1 605 649	1 543 912

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	126 040	113 008
Bredband	170 782	162 429
Arvode teknisk förvaltning	143 971	126 672
Fastighetsskatt	103 890	104 502
Summa	544 683	506 611

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 428	2 109
Övriga förvaltningskostnader	59 547	54 531
Juridiska kostnader	0	16 494
Revisionsarvoden	40 000	39 375
Ekonomisk förvaltning	151 904	151 904
Summa	263 879	264 412

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 597	112 601
Löner, arbetare	6 000	2 500
Sociala avgifter	35 356	33 402
Summa	158 953	148 503

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 150 938	2 293 931
Övriga räntekostnader	2 976	3 904
Summa	2 153 914	2 297 835

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	534 648 250	534 648 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	534 648 250	534 648 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 083 142	-21 064 290
Årets avskrivning	-4 851 912	-3 018 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 935 054	-24 083 142
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	505 713 196	510 565 108
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>233 913 219</i>	<i>233 913 219</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	237 600 000	228 600 000
Taxeringsvärde mark	92 789 000	87 894 000
Summa	330 389 000	316 494 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	412 232	412 232
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	412 232	412 232
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-84 108	-60 946
Årets avskrivning	-20 616	-23 162
Utgående ackumulerad avskrivning	-104 724	-84 108
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	307 508	328 124

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	244	107 453
Nabo Klientmedelskonto	1 536 366	1 834 229
Borgo	1 057 618	1 070 483
Övriga fordringar	10 359	2 075
Summa	2 604 587	3 014 240

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 371	135 799
Fastighetsskötsel	0	34 038
Städning	14 465	13 519
Försäkringspremier	43 071	39 888
Bredband	35 529	32 468
Förvaltning	42 698	37 976
Inkomsträntor	6 619	0
Summa	226 753	293 688

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-04-24	3,79 %	14 020 750	14 325 250
Swedbank	2027-04-23	2,68 %	31 500 000	31 500 000
Swedbank	2026-03-25	1,38 %	45 381 776	46 092 272
Summa			90 902 526	91 917 522
Varav kortfristig del			59 402 526	32 514 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 827 546 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 349	11 298
El	62 588	73 028
Uppvärmning	26 351	28 716
Utgiftsräntor	279 975	430 131
Löner	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	569 878	566 068
Summa	1 128 691	1 259 848

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	119 259 000	119 259 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna för boenden 2026-02-01 med 5% och för lokalerna 2026-01-01 med 10%. Bahnhof har aviserat en höjning så det blir också en ökad kostnad för bredbandet som höjs till 143 kr/månad from januari 2026. Filterbyte i radhusen har genomförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Sundbyberg

Anne-Marie Homonnai Boussard
Styrelseledamot

Kristin Maddison
Styrelseledamot

Linda Isaksson
Styrelseledamot

Mikael Hansson
Styrelseledamot

Per-Olow Gustafsson Nylund
Styrelseledamot

Stefan Wendin
Styrelseledamot

Yufang Zheng
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 15:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.03.2026 08:38

DOCUMENT ID:

rylq-Zz-jbe

ENVELOPE ID:

ByY-ZMbjbx-rylq-Zz-jbe

DOCUMENT NAME:

Brf Duvboet, 769627-3346 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

f5fe00102506d1053c29d727c11149e16730628dfe8d95
dba2b68977e1847345d2d5666b9b53382c06e5495936b
f62aec27f79ace0cf30c930a054c6b801976a

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. KRISTIN MADDISON kristin.maddison@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:58 25.03.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.42
2. ANNE-MARIE HOMONNAI BOUSSARD a-m.h@hotmail.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:30 25.03.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.208
3. Mikael Hansson mickael.hansson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:01 25.03.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 136.163.208.211
4. STEFAN WENDIN stefan.wendin70@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:27 25.03.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.236
5. Per-Olow Nylund po.nylund@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:38 25.03.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.124
6. Linda Marie Isaksson isaksson.linda94@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:45 25.03.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 1.4.198.151
7. YUFANG ZHENG cyufangster@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:03 25.03.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.211
8. ELENA BYSTRITSKAYA elena.bystritskaya@se.ey.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:21 26.03.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.182.10

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvboet 769627-3346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvboet för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggsamt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 15:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.03.2026 08:38

DOCUMENT ID:

Hy9bWzbsWg

ENVELOPE ID:

BJ5ZWfWsZe-Hy9bWzbsWg

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse Brf Duvboet.pdf

2 pages

SHA-512:

6f100b8bbe74e0b2af8f92548c43e51b8630a162ef4d541
38b170f072cdb455a168c0ee7aae8d4cceebedacdfa4855
0445a737be60563d84007b1c9bb85e8adf6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELENA BYSTRITSKAYA	Signed	26.03.2026 15:21	eID	Swedish BankID
elena.bystritskaya@se.ey.com	Authenticated	26.03.2026 15:21	Low	IP: 213.112.182.10

* 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