

# Årsredovisning 2024

Brf Duvboet

769627-3346



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Duvboet

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-20. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kranen 19	2017	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 104 bostadslägenheter samt 2 bostadsrättslokaler om totalt 7 795 kvm. Byggnadernas totalyta är 8347 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Robin Eriksson  
Mikaeili Soleiman  
Mattias Ekstig

## 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 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

**2025** ● OVK radhusen

## 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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10%.

### 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 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 169 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 755 641	6 272 152	6 078 189	6 041 465
Resultat efter fin. poster	-2 576 948	-1 633 734	-1 552 219	-609 307
Soliditet (%)	82	82	82	81
Yttre fond	2 094 320	1 802 865	1 486 371	1 223 982
Taxeringsvärde	316 494 000	316 494 000	316 494 000	262 389 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	697	677	677
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	78,9	85,6	86,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 792	11 912	12 043	12 686
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 012	11 125	11 246	11 847
Sparande per kvm totalyta, kr	120	171	180	288
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	70	89	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	35	31	26	28
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	42	38	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	151	143	154	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	1,73	1,29	1,17
Räntekänslighet (%)	15,53	17,08	17,80	18,74

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	340 280 000	-	-	340 280 000
Upplåtelseavgifter	92 665 000	-	-	92 665 000
Fond, yttre underhåll	1 802 865	-	291 455	2 094 320
Balanserat resultat	-7 843 950	-1 633 734	-291 455	-9 769 139
Årets resultat	-1 633 734	1 633 734	-2 576 948	-2 576 948
<b>Eget kapital</b>	<b>425 270 181</b>	<b>0</b>	<b>-2 576 948</b>	<b>422 693 232</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 769 139
Årets resultat	-2 576 948
<b>Totalt</b>	<b>-12 346 088</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	316 494
Att från yttre fond i anspråk ta	-533 500
Balanseras i ny räkning	-12 129 082
	<b>-12 346 088</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 755 641	6 272 152
Övriga rörelseintäkter	3	344	619 204
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 755 984</b>	<b>6 891 356</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 684 524	-3 410 741
Övriga externa kostnader	9	-264 412	-325 200
Personalkostnader	10	-148 503	-151 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 042 014	-3 039 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 139 453</b>	<b>-6 926 424</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-383 469</b>	<b>-35 067</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104 356	17 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 297 835	-1 616 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 193 479</b>	<b>-1 598 667</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 576 948</b>	<b>-1 633 734</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 576 948</b>	<b>-1 633 734</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	510 565 108	513 583 960
Maskiner och inventarier	13	328 124	351 286
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>510 893 232</b>	<b>513 935 246</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>510 893 232</b>	<b>513 935 246</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 697	79 923
Övriga fordringar	14	3 012 165	3 356 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	293 688	215 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 324 550</b>	<b>3 652 475</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 174 487	2 100 230
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 174 487</b>	<b>2 100 230</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 499 036</b>	<b>5 752 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>516 392 268</b>	<b>519 687 951</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		432 945 000	432 945 000
Fond för yttre underhåll		2 094 320	1 802 865
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>435 039 320</b>	<b>434 747 865</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 769 139	-7 843 950
Årets resultat		-2 576 948	-1 633 734
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 346 088</b>	<b>-9 477 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>422 693 232</b>	<b>425 270 181</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	59 402 526	46 092 272
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 402 526</b>	<b>46 092 272</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		32 514 996	46 764 121
Leverantörsskulder		404 151	390 365
Skatteskulder		118 061	210 318
Övriga kortfristiga skulder		-546	-2 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 259 848	963 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 296 510</b>	<b>48 325 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>516 392 268</b>	<b>519 687 951</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-383 469</b>	<b>-35 067</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 042 014	3 039 464
	<b>2 658 545</b>	<b>3 004 397</b>
Erhållen ränta	104 356	17 877
Erlagd ränta	-2 054 032	-1 617 004
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>708 869</b>	<b>1 405 270</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 689	-168 731
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 666	97 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>666 514</b>	<b>1 333 878</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	305 655
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>305 655</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-938 871	-1 014 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-938 871</b>	<b>-1 014 996</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-272 357</b>	<b>624 537</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 351 556</b>	<b>4 727 019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 079 199</b>	<b>5 351 556</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Duvboet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Byggnad	1 - 6,66 %
Maskiner och inventarier	5 %

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 596 531	5 126 424
Årsavgifter, lokaler	161 083	147 564
Hysesintäkter garage	719 300	703 350
Deb. fastighetsskatt	30 324	30 324
Kabel-TV/Bredband	162 240	162 240
El	16 715	30 527
Övriga intäkter	69 448	71 723
<b>Summa</b>	<b>6 755 641</b>	<b>6 272 152</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-4
Elprisstöd	0	150 582
Försäkringsersättning	0	319 551
Erhållna skadestånd	0	9 660
Övriga rörelseintäkter	349	139 415
<b>Summa</b>	<b>344</b>	<b>619 204</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	129 880	178 915
Städning	168 314	174 846
Besiktning och service	255 838	165 485
Ventilationskontroll OVK	71 901	65 559
Trädgårdsarbete	0	4 139
Övrigt	13 261	18 178
Snöskottning	105 845	118 698
<b>Summa</b>	<b>745 039</b>	<b>725 821</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	74 693	326 944
Trapphus/port/entr	0	20 426
Soprum/miljöanläggning	18 269	4 975
Dörrar och lås/porttele	26 819	93 130
VA	2 369	17 694
Värme	18 394	2 550
Ventilation	11 663	40 536
El	0	11 115
Kabel-tv/bredband	7 288	14 495
Hissar	172 521	157 590
Gård/markytor	0	3 044
Garage och p-platser	1 571	48 963
Försäkringsärende/vattenskada	21 875	0
<b>Summa</b>	<b>355 462</b>	<b>741 463</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	533 500	0
Gård/markytor	0	25 039
<b>Summa</b>	<b>533 500</b>	<b>25 039</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	550 455	587 790
Uppvärmning	292 452	256 592
Vatten	416 899	348 345
Sophämtning	284 106	290 277
<b>Summa</b>	<b>1 543 912</b>	<b>1 483 004</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	113 008	95 376
Övrigt	0	4 288
Bredband	162 429	130 077
Arvode teknisk förvaltning	126 672	100 734
Fastighetsskatt	104 502	104 940
<b>Summa</b>	<b>506 611</b>	<b>435 415</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 109	10 575
Övriga förvaltningskostnader	54 531	56 852
Juridiska kostnader	16 494	-2 011
Revisionsarvoden	39 375	36 875
Ekonomisk förvaltning	151 904	153 533
Konsultkostnader	0	69 376
<b>Summa</b>	<b>264 412</b>	<b>325 200</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	112 601	107 000
Löner, arbetare	2 500	10 350
Sociala avgifter	33 402	33 669
<b>Summa</b>	<b>148 503</b>	<b>151 019</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 293 931	1 615 868
Övriga räntekostnader	3 904	676
<b>Summa</b>	<b>2 297 835</b>	<b>1 616 544</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	534 648 250	534 648 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>534 648 250</b>	<b>534 648 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 064 290	-18 045 438
Årets avskrivning	-3 018 852	-3 018 852
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 083 142</b>	<b>-21 064 290</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>510 565 108</b>	<b>513 583 960</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>233 913 219</i>	<i>233 913 219</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	228 600 000	228 600 000
Taxeringsvärde mark	87 894 000	87 894 000
<b>Summa</b>	<b>316 494 000</b>	<b>316 494 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	412 232	717 887
Inköp	0	-305 655
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>412 232</b>	<b>412 232</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-60 946	-40 334
Avskrivningar	-23 162	-20 612
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-84 108</b>	<b>-60 946</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>328 124</b>	<b>351 286</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	107 453	105 499
Nabo Klientmedelskonto	1 834 229	2 181 546
Borgo	1 070 483	1 069 780
<b>Summa</b>	<b>3 012 165</b>	<b>3 356 825</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 799	66 609
Fastighetsskötsel	34 038	32 470
Städning	13 519	12 875
Försäkringspremier	39 888	33 240
Bredband	32 468	32 557
Förvaltning	37 976	37 976
<b>Summa</b>	<b>293 688</b>	<b>215 727</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-04-24	3,79 %	14 325 250	14 553 625
Swedbank	2025-04-25	4,06 %	31 500 000	31 500 000
Swedbank	2026-03-25	1,38 %	46 092 272	46 802 768
<b>Summa</b>			<b>91 917 522</b>	<b>92 856 393</b>
Varav kortfristig del			32 514 996	46 764 121

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 842 542 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 298	0
El	73 028	85 538
Uppvärmning	28 716	31 689
Utgiftsräntor	430 131	186 328
Löner	114 600	107 000
Sociala avgifter	36 007	33 619
Förutbetalda avgifter/hyror	566 068	519 004
<b>Summa</b>	<b>1 259 848</b>	<b>963 178</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	119 259 000	119 259 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning har genomförts i januari 2025 för lokalerna. Fortsatt arbete med att åtgärda vattenskadorna i fastigheten.

## Underskrifter

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

---

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

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 07:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.03.2025 15:27

DOCUMENT ID:

BkmLUwgjnjl

ENVELOPE ID:

SkxL8vlihyx-BkmLUwgjnjl

DOCUMENT NAME:

Brf Duvboet, 769627-3346 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANNE-MARIE HOMONNAI BOUSSA RD</b> a-m.h@hotmail.se	Signed Authenticated	24.03.2025 19:43 24.03.2025 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.77
<b>2. KRISTIN MADDISON</b> kristin.maddison@telia.com	Signed Authenticated	24.03.2025 19:43 21.03.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.126
<b>3. Linda Marie Isaksson</b> isaksson.linda94@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 19:43 24.03.2025 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.156.202
<b>4. Mikael Hansson</b> mickael.hansson@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 19:51 24.03.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.169
<b>5. STEFAN WENDIN</b> stefan.wendin70@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 19:57 24.03.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.195
<b>6. YUFANG ZHENG</b> cyufangster@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 20:52 21.03.2025 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.54
<b>7. ELENA BYSTRITSKAYA</b> elena.bystritskaya@se.ey.com	Signed Authenticated	25.03.2025 07:25 25.03.2025 07:24	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.

## 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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 07:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.03.2025 15:27

DOCUMENT ID:

ByW8Uvgi311

ENVELOPE ID:


By8LwlshJl-ByW8Uvgi311

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse Brf Duvboet.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELENA BYSTRITSKAYA elena.bystritskaya@se.ey.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 07:26 25.03.2025 07:24	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.

## 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