

Årsredovisning 2025

Brf Dopfunten

716419-1400



 HkoWhv0qWg-ryxs-hP05bl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dopfunten

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
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 Sköndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 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
Dopfunten 1	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 4 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 5843 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mona Viola Elisabeth Friedman	Ordförande
Anders Lundgren	Ledamot
Jan Hägg	Ledamot
Per Staffan Wiklund	Ledamot
Eva Hausmann	Suppleant
Linus Järnholm	Suppleant
Nils-Olof Hjort	Suppleant

Valberedning

Olga Makowitsch
Tommy Zetterman

Firmateckning

Föreningen tecknas av 2 i förening

Revisorer

Ingrid Caroline Ståhlberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2026**
- Byte av belysningsarmaturer till LED
 - Uppgradering av värmepumpanläggningen
 - Uppsättning av snöras skydd
 - Byte av befintlig hiss

Avtal med leverantörer

Automatiska dörröppnare	Tormax Sverige AB
Byte av belysningsarmaturer	Miljöbelysning
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elbilsladdning	Elaway
Entrémattor	Elis
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fläktsystem och värmepump	Indoor Living
Grovsopor och kärltvätt	Prezero
Hemsida	Svenska Virtuella System AB
Hiss och garageport	Kone AB
Hissar	OTIS
Internetleverantör	Bahnof
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Larm	Manison Security
Lokalvård	ABSS
Passersystem	Bergs Lås
Serviceavtal SBA	Brandsäkra AB
Snöröjning	Solid
Trädgårdsunderhåll	Sund Entreprenad
Tvättstugor	Entema AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes 1 januari 2025 med 8%

Lån har tagits för att finansiera hissbytet

Alla belysningsarmaturer i garaget har bytts ut till LED

Målning av parkeringsrutorna i garaget har genomförts

Uppsättning av fastighets postboxar har genomförts

Förändringar i avtal

Ny leverantör som skottar våra tak

Serviceavtal med OTIS

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Under året har inga andrahandsupplåtelse beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 770 802	4 378 077	3 469 250	3 467 932
Resultat efter fin. poster	417 747	-925 133	-1 005 242	-450 848
Soliditet (%)	25	26	27	28
Yttre fond	2 622 088	3 046 193	3 296 321	3 646 803
Taxeringsvärde	124 621 000	121 811 000	121 811 000	121 811 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	800	656	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	89,7	90,5	92,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 940	8 596	8 658	8 739
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 515	7 227	7 279	7 347
Sparande / kvm totalyta, kr	239	83	39	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	48	47	82
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	74	79	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	33	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	156	151	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	4,02	3,23	1,39
Räntekänslighet (%)	10,18	10,75	13,21	13,33

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 876 979	-	-	7 876 979
Fond, yttre underhåll	3 046 193	-	-424 105	2 622 088
Balanserat resultat	4 907 969	-925 133	424 105	4 406 942
Årets resultat	-925 133	925 133	417 747	417 747
Eget kapital	14 906 009	0	417 747	15 323 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 406 942
Årets resultat	417 747
Totalt	4 824 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	365 433
Balanseras i ny räkning	4 459 256
	4 824 689

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	4 770 802	4 378 077
Övriga rörelseintäkter	3	-4	3 248
Summa rörelseintäkter		4 770 799	4 381 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 883 850	-2 796 323
Övriga externa kostnader	9	-217 870	-170 592
Personalkostnader	10	-108 386	-108 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-978 848	-617 977
Summa rörelsekostnader		-3 188 953	-3 693 709
RÖRELSERESULTAT		1 581 845	687 616
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 130	89 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 214 228	-1 702 182
Summa finansiella poster		-1 164 098	-1 612 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		417 747	-925 133
ÅRETS RESULTAT		417 747	-925 133

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	54 197 795	55 164 121
Maskiner och inventarier	14	94 538	42 934
Pågående projekt	15	1 329 206	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 621 539	55 207 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 621 539	55 207 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 697	16 982
Övriga fordringar	16	41 071	40 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	78 237	103 651
Summa kortfristiga fordringar		139 005	161 232
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 600 144	2 760 000
Summa kassa och bank		4 600 144	2 760 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 739 149	2 921 232
SUMMA TILLGÅNGAR		60 360 687	58 128 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 876 979	7 876 979
Fond för yttre underhåll		2 622 088	3 046 193
Summa bundet eget kapital		10 499 067	10 923 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 406 942	4 907 969
Årets resultat		417 747	-925 133
Summa fritt eget kapital		4 824 689	3 982 837
SUMMA EGET KAPITAL		15 323 756	14 906 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 386 776	16 262 663
Övriga långfristiga skulder		3 000	3 000
Summa långfristiga skulder		16 389 776	16 265 663
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	27 524 482	25 962 715
Leverantörsskulder		311 248	219 065
Skatteskulder		12 958	11 892
Övriga kortfristiga skulder		0	-753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	798 467	763 696
Summa kortfristiga skulder		28 647 155	26 956 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 360 687	58 128 287

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 581 845	687 616
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	978 848	617 977
	2 560 693	1 305 593
Erhållen ränta	23 753	89 433
Erlagd ränta	-1 219 579	-1 742 323
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 364 867	-347 297
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 605	-584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 124	153 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 547 596	-194 546
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 393 332	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 393 332	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-314 120	-304 120
Depositioner	0	3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 685 880	-301 120
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 840 144	-495 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 760 000	3 255 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 600 144	2 760 000

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dopfunten 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.

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	0,95 %
Yttertak	2,85 %
Fasader	1,22 %
Balkonger	2,85 %
Fönster	2,85 %
Stamledningar VA	4,28 %
Stamledningar Värme	1,71 %
El	2,85 %
Installationer	20,00 %

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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 312 860	3 929 037
Hysesintäkter, p-platser	431 200	429 375
Övriga intäkter	26 742	19 665
Summa	4 770 802	4 378 077

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering	0	3 250
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Summa	-4	3 248

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 340	73 462
Städning	149 687	150 305
Besiktning och service	151 647	200 839
Yttre skötsel	118 151	97 650
Övrigt	13 969	13 720
Summa	504 794	535 976

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	74 907	260 521
Summa	74 907	260 521

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	789 538
Summa	0	789 538

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	311 406	281 068
Uppvärmning	452 581	434 682
Vatten	221 467	193 440
Sophämtning	64 081	55 510
Summa	1 049 535	964 700

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 365	90 037
Bredband	5 083	4 971
Fastighetsskatt	155 166	150 580
Summa	254 614	245 588

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 679	5 839
Övriga förvaltningskostnader	98 981	48 210
Revisionsarvoden	29 250	34 375
Ekonomisk förvaltning	84 960	82 168
Summa	217 870	170 592

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	92 800	82 800
Sociala avgifter	15 586	26 017
Summa	108 386	108 817

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 214 228	1 702 181
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 214 228	1 702 182

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 466 717	63 466 717
Omklassificering värmepump	223 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 689 842	63 466 717
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 302 596	-7 701 600
Årets avskrivning	-1 189 451	-600 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 492 047	-8 302 596
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 197 795	55 164 121
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 500 000</i>	<i>4 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 497 000	79 575 000
Taxeringsvärde mark	37 124 000	42 236 000
Summa	124 621 000	121 811 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	223 125	223 125
Omklassificering värmepump	-223 125	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	223 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-223 125	-223 125
Årets avskrivning	223 125	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-223 125
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 915	0
Årets inköp	64 126	59 915
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 041	59 915
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 981	0
Årets avskrivning	-12 522	-16 981
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 503	-16 981
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 538	42 934

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	59 915
Årets investeringar	1 453 247	0
Omfört till Byggnad	-124 041	-59 915
Summa pågående arbeten	1 329 206	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 071	40 599
Summa	41 071	40 599

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 183	21 156
Försäkringspremier	29 676	82 495
Inkomsträntor	26 378	0
Summa	78 237	103 651

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-23	2,45 %	9 196 819	9 265 939
SBAB	2027-11-22	2,78 %	8 149 276	8 224 276
SBAB	2026-09-14	2,81 %	16 262 663	16 422 663
SBAB	2027-05-11	2,82 %	8 312 500	8 312 500
SBAB	2026-11-30	2,57 %	1 990 000	0
Summa			43 911 258	42 225 378
Varav kortfristig del			27 524 482	25 962 715

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 190 658 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 236	6 111
Städning	11 106	10 826
El	33 289	34 554
Uppvärmning	54 416	54 645
Utgiftsräntor	77 205	82 556
Vatten	36 389	31 998
Löner	92 800	82 800
Uppl kostn renhållningsavg	15 040	13 286
Sociala avgifter	29 158	26 015
Förutbetalda avgifter/hyror	411 828	395 905
Beräknat revisionsarvode	28 000	25 000
Summa	798 467	763 696

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 463 900	55 463 900

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes 1 januari 2026 med 5%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Sköndal

Mona Viola Elisabeth Friedman
Ordförande

Anders Lundgren
Ledamot

Jan Hägg
Ledamot

Per Staffan Wiklund
Ledamot

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

Ingrid Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 09:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 23.03.2026 08:30

DOCUMENT ID:

ryxs-hP05bl

ENVELOPE ID:

HkoWhv0qWg-ryxs-hP05bl

DOCUMENT NAME:

Brf Dopfunten, 716419-1400 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

79636a5095fe127638958e29ad9034b159bbbf5acefcd3
9d6ef431bbc43197f09e26d9c3f1dc30205051cef91db04
ebc6db1ef6177988b07086f0ed80bb2d01b

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 HÄGG jan@dopfunten.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 08:47 23.03.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.81.102
2. Mona Viola Elisabeth Frie dman mona@dopfunten.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 09:00 23.03.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.129
3. Per Staffan Wiklund staffan@dopfunten.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:09 23.03.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.220.52
4. ANDERS LUNDGREN anderslundgren62@gmail. com	 Signed Authenticated	24.03.2026 22:24 24.03.2026 22:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.115.146
5. Ingrid Caroline Ståhlberg caroline@islingerevision.s e	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:35 25.03.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 91.190.139.194

* 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

📄 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 BRF Dopfunten

Org.nr 716419-1400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dopfunten för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dopfunten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidingö

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 09:33

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.03.2026 08:30

DOCUMENT ID:

rJiWhDRq-l

ENVELOPE ID:

BJj-nvA9be-rJiWhDRq-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Dopfunten 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:

345416dcaa56de7b156c3a71b1939b74f0e22d418d04b
71e50cf332615242681457b9ff7d8fd39e1c34e8b840669
5e08935b540e5716618fea326e0f7fe5454b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Caroline Ståhlberg	Signed	25.03.2026 09:33	eID	Swedish BankID
caroline@islingerevision.s e	Authenticated	25.03.2026 09:32	Low	IP: 91.190.139.194

* 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